

COMMUNIQUE DE PRESSE - DIFFUSION IMMEDIATE

Foncière Paris France - Résultats 2008

- Portefeuille d'actifs : 388,2 millions d'euros
- Résultat opérationnel courant : 23 millions d'euros
- ANR hors droits par action : 134,1 euros
- Dividende proposé : 5,50 euros par action

PARIS, le 9 février 2009 - Le Conseil d'administration de Foncière Paris France s'est réuni le 5 février 2009 et a arrêté les comptes de la société pour l'exercice 2008.

CHIFFRES CLES

	31-12-2008	31-12-2007
Valeur d'actifs (M€)	388,8	428,3
Loyers bruts (M€)	28,7	22,8
Résultat opérationnel courant (M€)	23,0	18,6
Variation de juste valeur (M€)	- 22,8	29,5
Résultat net consolidé (M€)	- 6,6	41,0
ANR de liquidation / Action (€)	134,1	144,4
ANR de reconstitution / Action (€)	144,1	156,3

Jean-Paul Dumortier, Président Directeur Général déclare : *"En 2008, Foncière Paris France a volontairement limité ses acquisitions qu'elle a concentrées sur quelques immeubles d'activités à fort rendement. Elle aborde l'année 2009 avec un patrimoine dont le rendement est élevé et sécurisé et dispose également d'une structure financière très satisfaisante avec un ratio d'endettement de 25%."*

ACTIVITE

▪ **Locations**

Au cours de l'exercice 2008, la société a négocié avec succès la location ou relocation de 70 000 m² de locaux pour un total de 13 millions d'euros de loyers annuels.

Au 31 décembre 2008, le taux d'occupation financière des immeubles en exploitation s'élève à 96,8%.

Les 10 premiers locataires représentent environ 55% du chiffre d'affaires et sont principalement des grandes entreprises ou des administrations publiques.

▪ **Développements**

Les projets de **construction neuve** et de **réhabilitation** ont connu une avancée significative en 2008.

- **Rueil 250** : les travaux de rénovation portant sur cet ensemble de 24.500 m² ont été réalisés pour l'essentiel en 2008 et le nouveau locataire va prochainement s'installer dans ces locaux.
- **Studios du Lendit** : situé à Saint-Denis, ce programme correspond à la construction de 2 immeubles de studios d'enregistrement pour la télévision représentant environ 16.000 m² shon et d'un immeuble de bureaux d'environ 8.000 m² shon. L'acquisition du terrain a eu lieu en octobre 2008 et la construction de cet ensemble a démarré en novembre 2008. Ce développement représentera un investissement total de 68 millions d'euros environ avec une livraison prévue à la fin du 1^{er} semestre 2010. Un engagement locatif portant sur 13 700 m² utiles de studios de télévision a été signé pour une durée ferme de 12 ans avec la société VCF.
- **Mediacom 3** : situé également à Saint-Denis, cet immeuble d'une surface d'environ 4.500 m² sera le 1^{er} immeuble de bureaux à énergie positive en région parisienne. Le terrain a été acquis en février 2008, les travaux de démolition des bâtiments existants ont été effectués et la construction du nouvel immeuble est engagée en ce début 2009. Ce développement représentera un investissement global de 14,5 millions d'euros environ avec une commercialisation prévue courant 2009 et une livraison mi 2010.

▪ **Acquisitions**

Au cours de l'exercice 2008, Foncière Paris France a volontairement limité son programme d'acquisitions à 3 immeubles d'activités à rendement élevé représentant un montant total de 11 millions d'euros.

▪ **Cessions**

Foncière Paris France a procédé en 2008 à la cession d'environ 10% de son portefeuille (en valeur), soit 40,3 millions d'euros, à un prix légèrement supérieur à la valeur d'expertise de décembre 2007.

Il s'agit de la vente de l'immeuble situé rue d'Enghien à Paris pour 6,5 millions d'euros et de l'immeuble "Les Ellipses" pour un montant de 33,8 millions d'euros.

PATRIMOINE ET VALEUR D'ACTIFS

- Fin 2008, le **patrimoine** de Foncière Paris France représente (hors développements) une surface de 211.000 m² environ, composé de 40 actifs tertiaires répartis en immeubles de bureaux pour 79% et locaux d'activité pour 21%. La situation géographique des actifs est la suivante : Paris intramuros (40%), Première couronne (45%), Seconde couronne (15%).

- Au 31 décembre 2008, la **valeur d'expertise du portefeuille**, s'établit à 388,2 millions d'euros en valeur de liquidation et à 409,6 millions d'euros en valeur de reconstitution. Les programmes en cours de construction sont comptabilisés en immobilisations en cours au prix de revient et représentent un montant de 13,8 millions d'euros au 31 décembre 2008

A périmètre constant, la valeur du portefeuille au 31 décembre 2008 enregistre une baisse de valeur de 6% par rapport au 31 décembre 2007.

En 2008, en ce qui concerne les immeubles en exploitation la baisse se situe dans une fourchette de 8 à 13%. Au niveau global, elle a été partiellement compensée par des créations de valeur sur les immeubles réhabilités ou rénovés par la société.

Le rendement brut locatif prévisionnel pour 2009, sur la base des valeurs d'expertise à fin 2008, s'établit à 7,9% contre 6,9 % en 2008 et le taux de vacance financière ressort à 3,2% fin 2008 contre 2,7% l'année précédente.

ELEMENTS FINANCIERS

- Le **chiffre d'affaires** réalisé au cours de l'exercice 2008 s'élève à 28,7 millions d'euros contre 22,8 millions d'euros en 2007, en croissance de 26% sur la période.
- Le **résultat opérationnel courant** ressort à 23 millions d'euros en 2008 contre 18,6 millions d'euros en 2007.
Après prise en compte de la variation de juste valeur (- 22,8 millions d'euros), et du résultat financier (- 7,5 millions d'euros), le **résultat net consolidé** de l'exercice 2008 s'établit à - 6,6 millions d'euros contre 41 millions d'euros pour l'exercice 2007.
- Au 31 décembre 2008, l'**endettement brut** de la société s'établit à 160 millions d'euros. Cet endettement est couvert à taux fixe à hauteur de 150 millions d'euros, sa durée de vie moyenne est de 5,3 ans et son coût moyen pour 2008 s'établit à 4,7%.
Au cours du 2^{ème} semestre 2008, la société a obtenu plusieurs autorisations de crédit pour un total de 50 millions d'euros, dont 40 millions d'euros non tirés au 31 décembre 2008.
La société disposant par ailleurs d'une **trésorerie** disponible de 59,2 millions d'euros, l'endettement net au 31 décembre ressort à 101 millions d'euros, soit un ratio **Loan to Value** (dette financière nette / valeur des actifs hors droits) de 25%.
- A fin 2008 les **capitaux propres** consolidés augmenté des ORA s'établissent à 287 millions d'euros.
L'**ANR par action**, sur la base du capital dilué des ORA, ressort à 134,1 euros sur la base de la valeur de liquidation et à 144,1 euros sur la base de la valeur de reconstitution.
- Le Conseil d'Administration a décidé de proposer à l'Assemblée Générale des actionnaires qui se tiendra le 17 mars prochain, la distribution d'un **dividende** de 5,50 euros par action, soit un niveau équivalent à celui de l'an dernier.

PERSPECTIVES

Au cours de 2009 et 2010, Foncière Paris France poursuivra sa stratégie de croissance maîtrisée en s'appuyant sur son modèle économique propre de développement réparti entre immeubles de bureaux et d'activités situés à Paris et en région parisienne. Sur la base des développements engagés et de la structure financière existante, son patrimoine devrait atteindre 500 millions d'euros à l'horizon de juin 2010. Forte de sa structure financière solide, Foncière Paris France sera en mesure de saisir les opportunités d'investissement qui se présenteront dans le respect d'un effet de levier limité à un ratio de LTV de 40%.

A PROPOS DE FONCIERE PARIS FRANCE

Foncière Paris France est une SIIC spécialisée dans l'immobilier tertiaire francilien. Elle a été créée en mai 2005 par Jean-Paul Dumortier, par ailleurs président de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières.

Foncière Paris France est cotée sur NYSE Euronext Paris, compartiment B et fait partie des indices CAC Small 90 et SBF 250 (code "FPF", code ISIN : FR0010304329).

www.fonciereparisfrance.fr

CONTACTS

FONCIERE PARIS FRANCE

Didier Brethes - Directeur Général Délégué
didier.brethes@sfpif.com
01 43 12 39 00

LT VALUE - Relations Investisseurs et Communication Corporate

Nancy Levain / Maryline Jarnoux-Sorin
nancy.levain@ltvalue.com / maryline.jarnoux-sorin@ltvalue.com
01 44 50 39 30 - 06 72 28 91 44

Bilan consolidé

ACTIF - En milliers d'euros	31.12.2008	31.12.2007
Actifs non courants :		
Immobilisations incorporelles	42	45
Immobilisations corporelles	148	60
Immeubles en cours de construction	13 813	1 875
Immeubles de placement	388 240	428 260
Instruments financiers dérivés		1 066
Actifs financiers non courants	205	268
Total actifs non courants	402 448	431 574
Actifs courants :		
Créances clients	5 235	3 662
Autres actifs courants	7 586	5 147
Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat	2 968	2 874
Trésorerie et équivalents de trésorerie	56 273	54 912
Total actifs courants	72 062	66 595
Actifs destinés à être cédés	0	0
TOTAL ACTIF	474 510	498 169

PASSIF - En milliers d'euros	31.12.2008	31.12.2007
Capitaux propres :		
Capital	86 180	90 280
Primes	103 412	108 980
Autres réserves	66 503	34 092
Titres d'autocontrôle	-3 348	-5 047
Réévaluation des instruments financiers	-8 200	1 066
Résultat part du groupe	-6 576	40 992
Capitaux propres part du groupe	237 971	270 363
Intérêts minoritaires	0	0
Total des capitaux propres	237 971	270 363
Passifs non courants :		
Obligations remboursables en actions (OSRA)	49 000	49 000
Part à long terme des dettes financières	144 585	148 313
Dépôts de garantie	4 970	5 439
Provisions	235	158
Instruments financiers dérivés	8 200	
Dettes d'impôt à long terme (Exit tax - SIIC)		987
Total des passifs non courants	206 990	203 897
Passifs courants :		
Part à court terme des dettes financières	15 336	14 261
Intérêts courus sur obligations remboursables en actions	1 700	1 700
Dettes d'impôt à court terme (Exit tax - SIIC)	1 022	1 022
Dettes sur immobilisations	2 223	173
Autres passifs courants	9 268	6 751
Total des passifs courants	29 549	23 907
TOTAL PASSIF	474 510	498 167

Compte de résultat consolidé

En milliers d'euros	31.12.2008	31.12.2007
Revenus locatifs	28 707	22 825
Produits et charges locatives	-2 176	-868
Autres produits et charges sur immeubles	2 133	-18
Revenus nets des immeubles	28 664	21 939
Charges de personnel	-3 099	-1 997
Charges externes	-2 085	-1 564
Impôts et taxes	-130	-64
Dotation aux amortissements et provisions	-230	-209
Autres produits et charges d'exploitation	-75	529
Résultat opérationnel courant	23 045	18 634
Résultat des cessions d'immeubles de placement	694	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-22 828	29 463
Résultat opérationnel	911	48 097
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	2 841	2 913
Coût de l'endettement financier brut	-10 353	-9 790
Coût de l'endettement financier net	-7 512	-6 877
Autres produits et charges financiers	25	-228
Charge ou produit d'impôt	0	0
Résultat net	-6 576	40 992
Part du groupe	-6 576	40 992
Intérêts minoritaires		
Résultat par action en euros	-3,78	27,02
Résultat dilué par action en euros	-1,80	20,94