



Foncière Paris France

COMMUNIQUE DE PRESSE - DIFFUSION IMMEDIATE

Foncière Paris France - Résultats 2009

- Progression du portefeuille d'actifs : 426,5 M€
- Résultat opérationnel courant : 23,9 M€
- Résultat net consolidé - Hors variation de juste valeur : 16,5 M€
- ANR par action - Hors droits : 122,9 €
- Maintien du dividende proposé : 5,50 € par action

PARIS, le 8 février 2010 - Le Conseil d'administration de Foncière Paris France s'est réuni le 4 février 2010 et a arrêté les comptes de la société pour l'exercice 2009.

CHIFFRES CLES

	31-12-2009	31-12-2008
Valeur d'actifs - M€	426,5	388,2
Loyers bruts - M€	30,8	28,7
Résultat opérationnel courant - M€	23,9	23,0
Résultat net consolidé avant variation de juste valeur - M€	16,5	16,2
Variation de juste valeur - M€	- 27,8	- 22,8
Résultat net consolidé - M€	- 11,3	- 6,6
ANR de liquidation* / Action - €	122,9	134,1
ANR de reconstitution* / Action - €	132,7	144,1

* Définition page 3

Jean-Paul Dumortier, Président Directeur Général déclare *"Avec des revenus locatifs et un résultat net consolidé avant variation de juste valeur en légère progression par rapport à l'an passé, Foncière Paris France a bien traversé la difficile année 2009. En 2010, l'environnement économique sera encore incertain, mais nous sommes confiants dans notre capacité à saisir les opportunités qui se présenteront et à assurer la récurrence de nos résultats d'exploitation."*

ACTIVITE

▪ **Locations**

L'année 2009 a été marquée principalement par la prise d'effet du bail signé avec la société Sagem Communication, intervenue le 1^{er} février 2009, sur le site de Rueil, et par l'achèvement de différentes restructurations d'immeubles se traduisant par la mise sur le marché au second semestre de 17.500 m² de locaux, composés pour l'essentiel (93%) par des surfaces d'activités.

Globalement, la **situation locative du patrimoine** de Foncière Paris France a bien résisté au contexte économique difficile.

Les quelques défaillances observées ont été compensées par une belle fidélité des locataires et 92% des baux soumis à échéance en 2009 ont été poursuivis. Peu de loyers ont été renégociés à la baisse et les quelques renégociations intervenues n'ont eu qu'un impact très marginal sur le chiffre d'affaires de la société.

Par ailleurs, la location de 2.000 m² de bureaux et 4.200 m² d'activités représentant 3,7% des loyers a été assurée au cours de l'exercice.

Au total, l'occupation du patrimoine témoigne d'une bonne résistance.

Ainsi à fin 2009, le **taux de vacance financière** s'établit à 6,3% contre 3,2% à fin 2008. Il s'inscrit à 2,9% seulement si l'on exclut les restructurations nouvelles mises sur le marché au 2^{ème} semestre.

▪ **Développements en cours**

Studios du Lendit : Ce programme de 24.000 m² shon, représente un investissement total de 68 millions d'euros. Il est composé de studios d'enregistrement TV loués à Euromédia France, et de bureaux en cours de commercialisation. Il contribue à renforcer significativement le pôle audiovisuel du Nord-Est parisien et s'intègre ainsi parfaitement au projet du "Grand Paris". Sa livraison est prévue au 3^{ème} trimestre 2010.

Mediacom 3 : Cet immeuble d'environ 4.500 m² sera le premier immeuble de bureaux locatif à énergie zéro en France.

Les travaux de construction ont démarré fin mars 2009 et se poursuivent normalement. La commercialisation est en cours et la livraison est prévue en octobre 2010.

L'investissement total représentera 14,5 millions d'euros.

▪ **Acquisitions**

La société a réalisé en 2009 une seule acquisition pour un montant de 2,2 millions d'euros (hors droits). Elle porte sur un immeuble à usage principal d'activités d'environ 2.360 m² situé à Saint-Ouen (93400).

▪ **Cessions**

La Société n'a procédé à aucune cession sur l'année 2009.

PATRIMOINE ET VALEUR D'ACTIFS

▪ Fin 2009, le **patrimoine** de Foncière Paris France représente une surface de 213.000 m² environ (hors développements en cours). Il est composé de 43 actifs tertiaires répartis à 75% en immeubles de bureaux et à 25% en locaux d'activité

Les actifs sont répartis géographiquement de la manière suivante : Paris intramuros (33%), Première couronne (55%), Seconde couronne (12%).

▪ Au 31 décembre 2009, la **valeur d'expertise du portefeuille** s'établit à 426,5 millions d'euros en valeur de liquidation et à 447,6 millions d'euros en valeur de reconstitution. Les immeubles en exploitation contribuent pour 379,6 millions d'euros à la valeur totale et les programmes en cours de construction pour 46,9 millions d'euros sur la base de leur valeur d'expertise au 31 décembre 2009, en application de la nouvelle norme IFRS applicable en la matière.

A périmètre constant, la **valeur du portefeuille** baisse de 6,1% en 2009, la bonne tenue de la valorisation de 6 actifs compensant partiellement une baisse moyenne constatée de 8,5% sur les 37 autres actifs.

▪ Le **rendement brut locatif** moyen des immeubles en exploitation s'établit à 8,2% sur la base des valeurs d'expertise hors droits à fin 2009 contre 7,9% en 2008.

ELEMENTS FINANCIERS

▪ Au cours de l'exercice 2009, Foncière Paris France a enregistré un **chiffre d'affaires** de 30,8 millions d'euros en hausse de 7,1% par rapport à l'exercice 2008 où il s'élevait à 28,7 millions d'euros.

▪ Le **résultat opérationnel courant** atteint 23,9 millions d'euros contre 23 millions d'euros en 2008.

Après prise en compte du résultat net financier (- 7,7 millions d'euros) le **résultat net consolidé avant variation de juste valeur** ressort à 16,5 millions d'euros contre 16,2 millions d'euros en 2008. Après prise en compte de la variation de juste valeur pour 2009 (- 27,8 millions d'euros), le **résultat net consolidé** de l'exercice 2009 s'établit à - 11,3 millions d'euros contre - 6,6 millions d'euros pour l'exercice 2008.

▪ Au 31 décembre 2009, l'**endettement brut** ressort à 214,1 millions d'euros. Le coût moyen de la dette sur l'exercice s'est établi à 4,5%. L'endettement est couvert à taux fixe à hauteur de 90% et il n'existe pas d'échéance significative avant 2014.

La société dispose par ailleurs d'une **trésorerie** disponible de 70,7 millions d'euros et l'endettement net à la clôture de l'exercice ressort à 143,4 millions d'euros.

Sur cette base, le ratio **Loan to Value** (dette financière nette / valeur des actifs hors droits) s'élève à 33,6%.

▪ A fin 2009 les **capitaux propres** consolidés augmentés des ORA représentent 263,6 millions d'euros.

L'**ANR par action**, sur la base du capital dilué des ORA, ressort à 122,9 euros sur la base de la valeur de liquidation et à 132,7 euros sur la base de la valeur de reconstitution.

L'ANR par action en valeur de liquidation est calculé sur la base de l'actif net comptable présenté dans les comptes consolidés qui prend en compte la valeur d'expertise de liquidation des actifs immobiliers et après retraitements de celui-ci pour tenir compte de la transformation en actions des ORA afin de raisonner sur la base d'un nombre d'actions total dilué.

L'ANR par action en valeur de reconstitution est calculé de la même façon mais en prenant en considération la valeur de reconstitution donnée par l'expert immobilier en lieu et place de la valeur de liquidation pour ce qui concerne les actifs immobiliers.

DIVIDENDE

Le Conseil d'Administration a décidé de proposer à l'Assemblée Générale des actionnaires qui se tiendra le 16 mars prochain, une distribution de prime d'émission de 5,50 euros par action, assurant aux actionnaires un niveau de rendement équivalent à celui de l'an dernier.

PERSPECTIVES

En 2010, Foncière Paris France poursuivra sa stratégie de croissance avec pour objectif à moyen terme un portefeuille d'une centaine d'actifs sous gestion d'une valeur d'environ un milliard d'euros.

Sa structure financière solide devrait lui permettre de saisir les opportunités d'investissement qui se présenteront à partir de 2010 tout en maintenant l'effet de levier bancaire (ratio de LTV) en dessous de 50%. Un renforcement des fonds propres pourra être envisagé au regard des perspectives d'acquisition et dans le respect des intérêts des actionnaires existants.

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)	31.12.2009	31.12.2008
Actifs non courants :		
Immobilisations incorporelles	48	42
Immobilisations corporelles	153	148
Immeubles en cours de construction	46 930	13 813
Immeubles de placement	379 600	388 240
Instruments financiers dérivés	73	
Actifs financiers non courants	178	205
Total actifs non courants	426 982	402 448
Actifs courants :		
Créances clients	4 711	5 235
Autres actifs courants	5 271	7 586
Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat	13 285	2 968
Trésorerie et équivalents de trésorerie	57 411	56 273
Total actifs courants	80 678	72 062
Actifs destinés à être cédés	0	0
TOTAL ACTIF	507 660	474 510

PASSIF (En milliers d'euros)	31.12.2009	31.12.2008
Capitaux propres :		
Capital	86 600	86 180
Primes	100 287	103 412
Autres réserves	54 171	66 503
Titres d'autocontrôle	-4 074	-3 348
Réévaluation des instruments financiers	-11 076	-8 200
Résultat part du groupe	-11 330	-6 576
Capitaux propres part du groupe	214 578	237 971
Intérêts minoritaires	0	0
Total des capitaux propres	214 578	237 971
Passifs non courants :		
Obligations remboursables en actions (OSRA)	49 000	49 000
Part à long terme des dettes financières	194 030	144 585
Dépôts de garantie	6 209	4 970
Provisions	145	235
Impôts différés		
Instruments financiers dérivés	11 616	8 200
Dettes d'impôt à long terme (Exit tax - SIIC)		
Autres passifs non courants		
Total des passifs non courants	260 481	206 990
Passifs courants :		
Part à court terme des emprunts et dettes financières	19 633	15 336
Intérêts courus sur obligations remboursables en actions	658	1 700
Dettes d'impôt à court terme (Exit tax - SIIC)		1 022
Dettes sur immobilisations	3 708	2 223
Autres passifs courants	8 084	9 268
Total des passifs courants	32 602	29 549
TOTAL PASSIF	507 660	474 510

Compte de résultat consolidé

En milliers d'euros	31.12.2009	31.12.2008
Revenus locatifs	30 766	28 707
Produits et charges locatives	-1 785	-2 176
Autres produits et charges sur immeubles	206	2 133
Revenus nets des immeubles	29 187	28 664
Charges de personnel	-2 618	-3 099
Charges externes	-2 134	-2 085
Impôts et taxes	-108	-130
Dotation aux amortissements et provisions	-383	-230
Autres produits et charges d'exploitation	-39	-75
Résultat opérationnel courant	23 905	23 045
Résultat des cessions d'immeubles de placement	0	694
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles en cours de construction	-27 843	-22 828
Résultat opérationnel	-3 938	911
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	1 001	2 841
Coût de l'endettement financier brut	-8 724	-10 353
Coût de l'endettement financier net	-7 723	-7 512
Autres produits et charges financiers	330	25
Charge ou produit d'impôt	0	0
Résultat net	-11 330	-6 576
Part du groupe	-11 330	-6 576
Intérêts minoritaires		
Résultat par action en euros	-6,73	-3,78
Résultat dilué par action en euros	-4,58	-1,80