



## Foncière Paris France

COMMUNIQUE DE PRESSE - DIFFUSION IMMEDIATE

# Foncière Paris France - Résultats 2010

---

Progression de 48% du patrimoine

- Une acquisition majeure fin décembre 2010 : env. 160 M€

Belle performance financière en 2010

- Bénéfice net consolidé : 22,8 M€
- Progression du résultat opérationnel courant
- Légère augmentation des valeurs patrimoniales : + 7,7 M€ de variation de juste valeur
- Rendement brut locatif élevé : 8,2%

**PARIS, LE 10 FEVRIER 2011** - Le Conseil d'administration de Foncière Paris France s'est réuni le 8 février 2011 et a arrêté les comptes annuels de la société.

### CHIFFRES CLES

	31-12-2010	31-12-2009
<b>Valeur d'actifs - M€</b>	<b>631,5</b>	<b>426,5</b>
<b>Loyers bruts - M€</b>	<b>31,9</b>	<b>30,8</b>
<b>Résultat opérationnel courant - M€</b>	<b>24,9</b>	<b>23,9</b>
<b>Résultat net consolidé avant variation de juste valeur - M€</b>	<b>16,4</b>	<b>16,5</b>
<b>Variation de juste valeur - M€</b>	<b>7,7</b>	<b>- 27,8</b>
<b>Résultat net consolidé - M€</b>	<b>22,8</b>	<b>- 11,3</b>
<b>ANR EPRA* / Action - €</b>	<b>120,7</b>	<b>121,8</b>
<b>ANR de liquidation* / Action - €</b>	<b>123,3</b>	<b>122,9</b>
<b>ANR de reconstitution* / Action - €</b>	<b>133,8</b>	<b>132,7</b>

\* Définitions pages 3 et 4

Jean-Paul Dumortier, Président Directeur Général déclare : "Foncière Paris France a franchi en 2010 une nouvelle étape de son développement en opérant l'acquisition de SAGI Immobilier d'entreprise qui détient 48.000 m<sup>2</sup> de bureaux et activités dans Paris, pour une valeur d'environ 160 millions d'euros. L'année 2011 sera marquée par une forte hausse du chiffre d'affaires et des résultats de notre société."

## PATRIMOINE ET VALEUR D'ACTIFS

- Le 30 décembre 2010, Foncière Paris France a effectué une acquisition majeure en reprenant l'activité "Immobilier d'entreprise" de la SNI (Société Nationale Immobilière) filiale de la Caisse des dépôts et consignations, qui comprenait notamment :
  - Un ensemble de 6 immeubles de bureaux et d'activités situés à Paris d'une surface globale d'environ 48.000 m<sup>2</sup> et d'une valeur d'environ 160 millions d'euros auquel étaient attachés des financements bancaires pour 88,6 millions d'euros.
  - Une convention de gestion immobilière avec la SNI pour le compte de la Ville de Paris portant sur une vingtaine d'immeubles de bureaux et d'activités assurée par une équipe de 17 personnes reprise par le Groupe.
- Au 31 décembre 2010, le **patrimoine** de Foncière Paris France (hors développements en cours) représente une surface d'environ 284.000 m<sup>2</sup>.  
Il se compose de 49 actifs tertiaires répartis en immeubles de bureaux pour 79% et locaux d'activité pour 21%.  
La répartition géographique des actifs est la suivante : Paris Intramuros (49%), Première Couronne (43%), Seconde Couronne (8%).
- A fin décembre 2010, la **valeur d'expertise du portefeuille**, s'établit à 631,5 millions d'euros en **valeur de liquidation** contre 426,5 millions d'euros au 31 décembre 2009 (+ 48%). En **valeur de reconstitution**, le portefeuille atteint 663,6 millions d'euros fin 2010 contre 447,6 millions d'euros fin 2009. Les immeubles en exploitation contribuent pour 616,9 millions d'euros à la valeur totale, les programmes en cours de construction pour 12,8 millions d'euros et les actifs destinés à être cédés pour 1,8 millions d'euros.
- Sur la base des valeurs d'expertise hors droits, le **rendement brut locatif** des immeubles en exploitation s'établit à 8,2% fin 2010, niveau identique à celui de l'an dernier.

## ACTIVITE

### ▪ Livraisons

La livraison de la **1<sup>ère</sup> tranche des Studios du Lendit & Lendit Lumière** est intervenue au 4<sup>ème</sup> trimestre 2010. Il s'agit de 3 bâtiments d'une surface hors œuvre nette de totale de 23.700 m<sup>2</sup> comprenant 14.400 m<sup>2</sup> de studios TV données en location long terme à Euro Media France et 1.700 m<sup>2</sup> de locaux complémentaires aux studios. Elle comprend également 8.000 m<sup>2</sup> de bureaux à haute performance énergétique.

Le montant de l'investissement représente environ 69 millions d'euros avec un rendement locatif attendu de 8%.

### ▪ Locations

Durant l'année 2010, la société a signé ou renouvelé des baux pour une surface totale de 16 000 m<sup>2</sup>.

Le taux de vacance financière du patrimoine en exploitation s'établit à 10,7% au 31 décembre 2010. Il est impacté à ce niveau à hauteur de 3,5% par la livraison en fin d'année de l'immeuble "Lendit Lumière" (8000 m<sup>2</sup>). A périmètre comparable, le taux de vacance financière s'inscrit à 8,3% fin 2010 contre 6,3% au 31 décembre 2009.

La société a procédé au cours de l'exercice 2010 à un provisionnement de créances locatives à hauteur de 0,6 millions d'euros.

## ▪ **Développements**

**Mediacom 3** : Cet immeuble d'environ 4 500 m<sup>2</sup> qui sera le premier immeuble de bureaux locatif à énergie zéro en France sera livré vers la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2011.

**Lendit Phase 2** : La demande de permis de construire de la 2<sup>ème</sup> tranche (14.700 m<sup>2</sup> de bureaux et activités) vient d'être déposée, pour une livraison attendue fin 2013.

Le programme du Lendit comporte 3 tranches représentant un total de 55 000 m<sup>2</sup> de bureaux et d'activité. Ce programme s'inscrit dans le cadre du Pôle Audiovisuel et de la Création du Nord Parisien.

## ▪ **Cessions**

La société n'a procédé à aucune cession au cours de l'exercice 2010 mais a signé une promesse de vente portant sur un petit actif situé à Aubervilliers.

## **ELEMENTS FINANCIERS**

- Le **chiffre d'affaires** de l'exercice 2010 s'élève à 31,9 millions d'euros contre 30,8 millions d'euros en 2009 en hausse de 3,75%. Ce chiffre ne comprend pas le chiffre d'affaires de SAGI IE entrée dans le périmètre du groupe au 30 décembre 2010.
- Le **résultat opérationnel courant** progresse de 4,31%, à 24,9 millions d'euros en 2010 contre 23,9 millions d'euros en 2009.
- Le **résultat financier** s'établit à -8,6 millions d'euros en 2010 contre -7,7 millions en 2009.
- Le **résultat net consolidé** affiche un bénéfice de 22,8 millions d'euros en 2010 contre une perte de 11,3 millions d'euros en 2009. Cette évolution s'explique principalement par la **variation positive de juste valeur** qui s'établit à + 7.7 millions d'euros en 2010 contre - 27,8 millions d'euros en 2009.
- Au 31 décembre 2010, **l'endettement brut** atteint 292 millions d'euros. La dette est couverte à taux fixe à hauteur de 88,7%, sa durée de vie moyenne est de 5 ans et son coût moyen sur l'exercice s'établit à 4,4%.  
A fin 2010, la **trésorerie** disponible représente 67,7 millions d'euros ce qui porte **l'endettement net** à 224,3 millions d'euros.  
Le ratio **Loan to Value** (dette financière nette / valeur des actifs hors droits) ressort à 35,5% fin 2010.
- Les **capitaux propres** consolidés augmentés des OSRA s'élèvent à 376,1 millions d'euros au 31 décembre 2010.  
**L'ANR par action**, sur la base du capital dilué des OSRA, s'établit à 123,3 euros en valeur de liquidation et à 133,8 euros en valeur de reconstitution. Il est en légère progression (+ 0,3%) par rapport à fin 2009, après prise en compte de l'émission d'OSRA de 100 millions d'euros réalisée sur la base d'un prix d'émission de 110 euros.  
L'ANR par action (NAV EPRA), calculé après retraitement des impacts des instruments de couverture de la dette bancaire et des impacts dilutifs de tous les titres pouvant donner accès à terme au capital (BSA et actions gratuites) ressort à 120,7 euros par action.

Il est rappelé que le financement de l'acquisition de SAGI Immobilier d'entreprise a été réalisé par une émission d'obligations subordonnées remboursables en actions (OSRA) d'un montant de 100 millions d'euros placée directement auprès d'investisseurs institutionnels et que la société a attribué gratuitement à ses actionnaires 1 731 998 BSA pouvant donner lieu d'ici le 22 décembre 2013 à création de 173 199 actions nouvelles émises à 110 euros.

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.

L'ANR par action (NAV EPRA) est calculé au regard de la méthode préconisée par l'EPRA qui retraite en sus par rapport au calcul de l'ANR par action en valeur de liquidation, l'impact au niveau des fonds propres des instruments de couverture que la société utilise et considère les impacts des titres (BSA et Actions gratuites) pouvant donner accès à terme au capital de la société.

## **PERSPECTIVES**

Dans un contexte de légère amélioration du marché locatif, Foncière Paris France a pour objectif de réduire à court terme son taux de vacance. Elle envisage également de poursuivre ses acquisitions et de procéder à quelques arbitrages. Compte tenu de l'importante acquisition opérée en fin d'année et de l'effet en année pleine des loyers des immeubles livrés en 2010, la Société connaîtra en 2011 une très forte croissance de son chiffre d'affaires et de ses résultats.

## **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](http://www.fonciereparisfrance.fr)

## **CONTACTS**

### **FONCIERE PARIS FRANCE**

Didier Brethes - Directeur Général Délégué  
[didier.brethes@sfpif.com](mailto: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](mailto:nancy.levain@ltvalue.com) / [maryline.jarnoux-sorin@ltvalue.com](mailto:maryline.jarnoux-sorin@ltvalue.com)  
01 44 50 39 30 - 06 72 28 91 44

**BILAN CONSOLIDE**

<b>ACTIF - En milliers d'euros</b>	<b>31-12-2010</b>	<b>31-12-2009</b>
<b>Actifs non courants :</b>		
Immobilisations incorporelles	41	48
Immobilisations corporelles	248	153
Immeubles en cours de construction	12 812	46 930
Immeubles de placement	616 900	379 600
Instruments financiers dérivés	71	73
Actifs financiers non courants	521	178
<b>Total actifs non courants</b>	<b>630 593</b>	<b>426 982</b>
<b>Actifs courants :</b>		
Créances clients	4 469	4 711
Autres actifs courants	9 511	5 271
Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat		13 285
Trésorerie et équivalents de trésorerie	67 662	57 411
<b>Total actifs courants</b>	<b>81 642</b>	<b>80 678</b>
<b>Actifs destinés à être cédés</b>	<b>1 760</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>713 995</b>	<b>507 660</b>
<b>PASSIF - En milliers d'euros</b>	<b>31-12-2010</b>	<b>31-12-2009</b>
<b>Capitaux propres :</b>		
Capital	86 994	86 600
Primes	85 871	100 287
Autres réserves	48 123	54 171
Titres d'autocontrôle	-4 668	-4 074
Réévaluation des instruments financiers	-11 302	-11 076
Résultat part du groupe	22 785	-11 330
<b>Capitaux propres</b>	<b>227 803</b>	<b>214 578</b>
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>227 803</b>	<b>214 578</b>
<b>Passifs non courants :</b>		
Obligations remboursables en actions (OSRA)	148 312	49 000
Part à long terme des dettes financières	259 135	194 030
Dépôts de garantie	7 799	6 209
Provisions	182	145
Impôts différés	277	
Instruments financiers dérivés	11 858	11 616
<b>Total des passifs non courants</b>	<b>427 563</b>	<b>261 000</b>
<b>Passifs courants :</b>		
Part à court terme des emprunts et dettes financières	32 840	19 633
Intérêts courus sur obligations remboursables en actions	1 210	658
Dettes sur immobilisations	9 565	3 708
Autres passifs courants	15 014	8 084
<b>Total des passifs courants</b>	<b>58 629</b>	<b>32 083</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>713 995</b>	<b>507 660</b>

## COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En milliers d'euros	31-12-2010	31-12-2009
Revenus locatifs	31 922	30 766
Produits et charges locatives	-2 328	-1 785
Autres produits et charges sur immeubles	963	206
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>30 557</b>	<b>29 187</b>
Charges de personnel	-2 833	-2 618
Charges externes	-1 907	-2 134
Impôts et taxes	-161	-108
Dotation aux amortissements et provisions	-656	-383
Autres produits et charges d'exploitation	-63	-39
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>24 937</b>	<b>23 905</b>
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles en cours de construction	7 658	-27 843
Ecart d'acquisition SAGI	-1 244	
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>31 351</b>	<b>-3 938</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	499	1 001
Coût de l'endettement financier brut	-9 065	-8 724
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-8 566</b>	<b>-7 723</b>
Autres produits et charges financiers		330
Charge ou produit d'impôt		0
<b>Résultat net</b>	<b>22 785</b>	<b>-11 330</b>
Part des actionnaires de FPF	22 785	-11 330
<b>Résultat par action en euros (Part des actionnaires de FPF)</b>	<b>13,54</b>	<b>-6,73</b>
<b>Résultat dilué par action en euros (Part des actionnaires de FPF)</b>	<b>11,14</b>	<b>-4,58</b>