

COMMUNIQUE DE PRESSE - DIFFUSION IMMEDIATE

Foncière Paris France - Résultats 1^{er} semestre 2011

▪ Revenus locatifs :	25,4 M€	+ 62,9%
▪ Résultat opérationnel courant :	20,9 M€	+ 69,9%
▪ Bénéfice net consolidé :	68,1 M€	
▪ Rendement brut locatif :	7,6%	

PARIS, le 27 juillet 2011 - Le Conseil d'administration de Foncière Paris France s'est réuni le 26 juillet 2011 et a arrêté les comptes de la société pour le 1^{er} semestre 2011.

CHIFFRES CLES

En M€	30-06-2011 6 mois	30-06-2010 Pro forma	30-06-2010 6 mois	31-12-2010 12 mois
Valeur d'actifs	692,7	n/a	447,7	631,5
Loyers bruts	25,4	24,0	15,6	31,9
Résultat opérationnel courant	20,9	18,9	12,3	24,9
Résultat net consolidé avant variation de juste valeur	11,6	12,6	8,3	16,4
Variation de juste valeur	56,5	1,2	1,2	7,7
Résultat net consolidé	68,1	13,8	9,5	22,8
ANR EPRA * / Action - En €	135,2	n/a	121,2	120,7

"Les comptes consolidés semestriels ont fait l'objet d'un examen limité par les commissaires aux comptes."

* Définition page 3

Jean-Paul Dumortier, Président Directeur Général déclare : " Nous sommes très satisfaits des bons résultats enregistrés au cours du 1^{er} semestre qui devraient se confirmer sur l'ensemble de l'exercice 2011. Ils traduisent la pertinence de notre stratégie de recentrage de notre patrimoine sur Paris et la première couronne. L'intégration de SAGI IE acquise fin 2010 est désormais achevée et notre dernier développement, Mediacom 3, premier immeuble de bureaux locatifs à énergie positive en région parisienne a été loué dès sa livraison."

ACTIVITE

▪ Locations

Au cours du 1^{er} semestre 2011, la société a procédé à la signature de nouveaux baux pour une surface totale d'environ 16 000 m².

Au 30 juin 2011, le taux de vacance financière du patrimoine en exploitation est en nette amélioration, à 8,6% contre 10,7% au 31 décembre 2010.

▪ Livraisons

Au cours du 2^{ème} trimestre 2011, Foncière Paris France a achevé la construction de **Mediacom 3**, premier immeuble de bureaux locatif à énergie positive en France. Situé à Saint Denis (93), cet immeuble d'une surface de 4.000 m² environ est certifié HQE et labellisé BBC Effinergie. Il a été entièrement loué dès sa livraison à la CPAM de Seine Saint Denis dans le cadre d'un bail de 6 ans ferme.

▪ Développements

Lendit Phase 2 : Ce projet mixte, bureaux et activité, d'une surface totale de 15 000 m² vient d'obtenir un permis de construire et la société envisage de démarrer le chantier vers la fin de l'année 2011.

▪ Acquisitions / Cessions

Aucune acquisition ni cession n'a été réalisée sur le premier semestre.

PATRIMOINE ET VALEUR D'ACTIFS

- Au 30 juin 2011, le **patrimoine** de Foncière Paris France représente une surface d'environ 290 000 m². Il se compose de 49 actifs tertiaires répartis en immeubles de bureaux pour 79% et pour 21% en locaux d'activité.

La répartition géographique du patrimoine est la suivante : Paris Intramuros (50%), Première Couronne (42%), Seconde Couronne (8%).

- A fin juin 2011, la **valeur d'expertise du portefeuille**, atteint 692,7 millions d'euros en **valeur de liquidation** contre 631,5 millions d'euros au 31 décembre 2010, soit une progression de 9,7%. Cette hausse s'explique essentiellement par la valorisation des bureaux dans Paris et des bureaux et locaux d'activité en 1^{ère} Couronne notamment du fait des succès locatifs intervenus (BioPark, Mediacom 3, Parc de la Croisée).

En **valeur de reconstitution**, le portefeuille s'établit à 730,8 millions d'euros au 30 juin 2011 contre 663,6 millions d'euros fin décembre 2010. Sur la base des valeurs d'expertise hors droits, le **rendement brut locatif** des immeubles en exploitation s'établit à 7,6% au 30 juin 2011, contre 8,2% au 31 décembre 2010.

ELEMENTS FINANCIERS

- Le **chiffre d'affaires** du 1^{er} semestre 2011 s'établit à 25,4 millions d'euros contre 15,6 millions d'euros au 1^{er} semestre 2010, en hausse de 62,9%. L'entrée de SAGI IE dans le périmètre du Groupe contribue à hauteur de 8,6 millions d'euros à cette augmentation.
- Le **résultat opérationnel courant** est en croissance de 69,9% atteignant 20,9 millions d'euros pour les 6 premiers mois de l'exercice 2011 contre 12,3 millions d'euros pour la même période en 2010.
- La **charge financière nette** s'établit à 9,5 millions d'euros au 1^{er} semestre 2011 contre 4 millions au 1^{er} semestre 2010 et comprend 4,2 millions d'euros au titre de la rémunération des OSRA.

- La **variation de juste valeur** comptabilisée au 1^{er} semestre 2011 est de 56,5 millions d'euros contre 1,2 millions d'euros au 1^{er} semestre 2010.
- Le **résultat net consolidé** du 1^{er} semestre 2011 s'élève à 68,1 millions d'euros contre 9,5 millions d'euros au 1^{er} semestre 2010.
- Au 30 juin 2011, **l'endettement brut** représente 270 millions d'euros dont 98,1% bénéficiant d'une couverture à taux fixe. La durée de vie moyenne de la dette est de 4,7 ans et son coût moyen sur le 1^{er} semestre se situe à 4,2%.
A fin juin 2011, la **trésorerie** disponible s'établit à 41,6 millions d'euros portant ainsi **l'endettement net** à 228,3 millions d'euros.
Le ratio **Loan to Value** (dette financière nette / valeur des actifs hors droits) ressort à 32,9% au 30 juin 2011.
- Les **capitaux propres** consolidés augmentés des OSRA atteignent 289,3 millions d'euros au 30 juin 2011.
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, s'élève à 135,2 euros par action.

PERSPECTIVES

Foncière Paris France confirme son objectif d'une progression de son chiffre d'affaires qui sera supérieur à 50 millions d'euros en 2011.

La société envisage une poursuite de la réduction de son taux de vacance financière ainsi que la confirmation en année pleine des bonnes performances enregistrées en termes de chiffre d'affaires et de résultats.

La Société demeure opportuniste en terme d'acquisitions ou de cessions au regard des perspectives de marché.

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 (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	30-06-2011	31-12-2010
Actifs non courants :		
Immobilisations incorporelles	1 473	41
Immobilisations corporelles	272	248
Immeubles en cours de construction	17 193	12 812
Immeubles de placement	674 110	616 900
Instruments financiers dérivés	163	71
Actifs financiers non courants	488	521
Total actifs non courants	693 699	630 593
Actifs courants :		
Créances clients	7 431	4 469
Autres actifs courants	7 209	9 511
Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	41 652	67 662
Total actifs courants	56 292	81 642
Actifs destinés à être cédés	1 700	1 760
TOTAL ACTIF	751 691	713 995

PASSIF - En milliers d'euros	30-06-2011	31-12-2010
Capitaux propres :		
Capital	86 998	86 994
Primes	77 202	85 871
Autres réserves	70 200	48 123
Titres d'autocontrôle	-4 862	-4 668
Réévaluation des instruments financiers	-8 285	-11 302
Résultat part du groupe	68 077	22 785
Capitaux propres	289 330	227 803
Total des capitaux propres	289 330	227 803
Passifs non courants :		
Obligations remboursables en actions (OSRA)	148 361	148 312
Part à long terme des dettes financières	245 343	259 135
Dépôts de garantie	8 229	7 799
Provisions	145	182
Impôts différés		277
Instruments financiers dérivés	8 817	11 858
Dettes d'impôt à long terme (Exit tax – SIIC)	119	
Total des passifs non courants	411 014	427 563
Passifs courants :		
Part à court terme des emprunts et dettes financières	24 972	32 840
Intérêts courus sur obligations remboursables en actions	3 844	1 210
Dettes d'impôt à long terme (Exit tax – SIIC)	40	
Dettes sur immobilisations	7 706	9 565
Autres passifs courants	14 785	15 014
Total des passifs courants	51 347	58 629
TOTAL PASSIF	751 691	713 995

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDÉ

Période du 1^{er} janvier au 30 juin

En milliers d'euros	30-06-2011	30-06-2010
Revenus locatifs	25 416	15 604
Produits et charges locatives	-2 024	-1 152
Autres produits et charges sur immeubles	777	578
Revenus nets des immeubles	24 169	15 030
Autres produits de l'activité	983	
Achats consommés		
Charges de personnel	-2 407	-1 261
Charges externes	-1 517	-1 016
Impôts et taxes	-91	-5
Dotation aux amortissements et provisions	-196	-432
Autres produits et charges d'exploitation	7	-45
Résultat opérationnel courant	20 948	12 271
Résultat des cessions d'immeubles de placement		
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles en cours de construction	56 473	1 216
Ecart d'acquisition SAGI	90	
Résultat opérationnel	77 511	13 487
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	306	309
Coût de l'endettement financier brut	-9 859	-4 285
Coût de l'endettement financier net	-9 553	-3 976
Autres produits et charges financiers		-58
Charge ou produit d'impôt	119	0
Résultat net	68 077	9 453
Part du groupe	68 077	9 453
Intérêts minoritaires		
Résultat par action en euros	40,52	5,60
Résultat dilué par action en euros	23,33	4,70