

COMMUNIQUE DE PRESSE - DIFFUSION IMMEDIATE

Foncière Paris France - Résultats 2011

Très bons résultats en 2011

- Bénéfice net consolidé : 81 M€
- Forte progression du résultat opérationnel courant : + 60%
- Variation de juste valeur et résultat des cessions : + 59,3 M€

PARIS, LE 9 FEVRIER 2012 - Le Conseil d'administration de Foncière Paris France s'est réuni le 8 février 2012 et a arrêté les comptes annuels de la société.

CHIFFRES CLES

	31-12-2011	31-12-2010
Valeur d'actifs - M€	681,9	631,5
Loyers bruts - M€	51,8	31,9
Résultat opérationnel courant - M€	40,3	24,9
Résultat net consolidé avant variation de juste valeur - M€	21,7	16,4
Variation de juste valeur - M€	59,3	7,7
Résultat net consolidé - M€	81,0	22,8
ANR EPRA* / Action - €	138,8	120,7

* Définitions page 3

Jean-Paul Dumortier, Président Directeur Général, déclare : *"Foncière Paris France a très bien performé en 2011, et a atteint tous ses objectifs. L'intégration de SAGI IE acquise fin 2010 est maintenant complètement réalisée. Les très bons résultats annuels de FPF vont permettre de proposer à ses actionnaires une augmentation sensible du dividende par action à 6,25 €. Fruit du travail de ces dernières années, cette belle performance explique naturellement l'intérêt porté à notre société, tout d'abord par Foncière des Régions au tout début du deuxième semestre 2011, puis, en fin d'année, par PHRV dont l'OPA, payée en numéraire, vient de réussir dans un marché financier particulièrement incertain et volatil."*

PATRIMOINE ET VALEUR D'ACTIFS

- Au 31 décembre 2011, le **patrimoine** de Foncière Paris France représente une surface d'environ 275 000 m².
Il se compose de 46 actifs tertiaires répartis en immeubles de bureaux pour 81% et locaux d'activité pour 19%.
La répartition géographique des actifs est la suivante : Paris Intramuros (51%), Première Couronne (41%), Seconde Couronne (8%).
- A fin décembre 2011, la **valeur d'expertise du portefeuille**, s'établit à 681,9 millions d'euros contre 631,5 millions d'euros au 31 décembre 2010 (+ 7 %). Ce portefeuille se répartit en 664,6 M€ d'actifs en situation d'exploitation, 10,8 M€ sous promesse de vente, le solde (6,4 M€) correspondant à un projet de développement. En **valeur de reconstitution**, le portefeuille atteint 719,6 millions d'euros fin 2011 contre 663,6 millions d'euros fin 2010.
- Sur la base des valeurs d'expertise hors droits, le **rendement brut locatif** des immeubles en exploitation s'établit à 7,8% fin 2011 et constitue un niveau de rendement élevé pour des actifs majoritairement parisiens. Il intègre une vacance financière de 7,7%, en baisse de 3% par rapport à fin 2010.

ACTIVITE

▪ Livraisons

La livraison de l'immeuble Mediacom 3 est intervenue au 3^{ème} trimestre 2011. Il s'agit d'un bâtiment d'une surface hors œuvre nette totale de 4 500 m² environ. Cet immeuble, qui est le premier immeuble locatif BBC-énergie zéro en région parisienne, a été loué dès sa livraison au profit de la CPAM de Seine St-Denis.

▪ Locations

Durant l'année 2011, la société a signé ou renouvelé des baux pour une surface totale d'environ 30 000 m².

▪ Développements

Lendit Phase 2 : Le permis de construire de la 2^{ème} tranche (14 700 m² de bureaux et activités) a été obtenu en fin d'année 2011 et la société a procédé à l'acquisition du terrain d'assiette. La société n'a pas pris à ce jour de décision concernant le calendrier de lancement de cette opération mais a commencé une prospection de locataires potentiels.

▪ Cessions

La société a procédé à trois cessions au cours de l'exercice 2011, représentant un montant de 23,9 M€, dans le cadre d'un programme d'arbitrage d'une cinquantaine de millions d'euros décidé début septembre 2011. Ces 3 cessions ont permis de réaliser un gain de 6,6 M€ par rapport à la juste valeur du 31 décembre 2010. Le solde du programme de cessions est en bonne voie et devrait être réalisé en totalité courant 2012.

ELEMENTS FINANCIERS

- Le **chiffre d'affaires** de l'exercice 2011 s'élève à 51,8 millions d'euros contre 31,9 millions d'euros en 2010 en hausse de 62%. Cette évolution est principalement due à l'intégration dans le périmètre du chiffre d'affaires de SAGI IE et à la perception de loyers sur des immeubles neufs livrés en 2010 et 2011.
- Le **résultat opérationnel courant** s'établit à 40,3 M€ et progresse de 62 % par rapport à 2010.
- Le **résultat financier** s'établit à -18,9 millions d'euros en 2011 contre -8,6 millions en 2010, l'augmentation des charges financières étant principalement liée aux charges d'intérêts des obligations subordonnées remboursables en actions émises en décembre 2010 par la société pour financer l'acquisition de SAGI IE.
- Le **résultat net consolidé** affiche un bénéfice de 81 millions d'euros en 2011 contre un bénéfice de 22,8 M€ en 2010. Cette évolution s'explique principalement par la **variation positive de juste valeur** qui ressort à 52,7 M€, le résultat des cessions à 6,6 M€ et la bonne performance opérationnelle sur l'exercice.
- Au 31 décembre 2011, **l'endettement brut** atteint 261,1 M€. La dette est couverte à taux fixe à hauteur de 98%, sa durée de vie moyenne est de 3,7 ans et son coût moyen sur l'exercice s'établit à 4,2%.

A fin 2011, la **trésorerie** disponible au niveau du groupe FPF représente 40 millions d'euros ce qui porte **l'endettement net** à 219,2 millions d'euros.

Le ratio **Loan to Value** (dette financière nette / valeur des actifs hors droits) ressort à 32,2% fin 2011.

- Les **capitaux propres** consolidés augmentés des OSRA s'élèvent à 442,3 millions d'euros au 31 décembre 2011.
- **L'ANR par action** calculé suivant le référentiel EPRA s'établit à 138,8 euros et à 135,3 euros en EPRA triple net. Il est en forte progression (+ **15%**) par rapport à fin 2010.

L'ANR EPRA par action est calculé sur la base des comptes consolidés 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 (OSRA, BSA et actions gratuites).

L'ANR EPRA triple net par action correspond à l'ANR EPRA sans retraitement des impacts des instruments de couverture de la dette bancaire.

- Les procédures d'audit sur les comptes consolidés ont été effectuées. Le rapport de certification sera émis après vérification des informations contenues dans le rapport annuel.

OPA initiée par PHRV

Le résultat de la première période d'ouverture de cette OPA tel que publié par l'AMF en date du 27 janvier 2012 se traduit par un changement de contrôle de la Société, PHRV et Cofitem-Cofimur agissant de concert et détenant ensemble 84 % du capital social de la Société.

Le résultat définitif de cette OPA sera publié fin février - début mars après réouverture de la période d'offre à compter du 9 février 2012.

Du fait du lancement de l'OPA et de l'existence de clauses de remboursement anticipé en cas de changement de contrôle, la Société a reclassé de dette à long terme en dette à court terme (à moins d'un an) dans ses comptes 2011, la totalité des encours originellement à plus d'un an pouvant être exigibles à ce titre, soit un montant de 160 M€ .

A la connaissance de la Société, à ce jour, le montant qui sera effectivement à rembourser à court terme représente 96,9 M€. La société a pris toutes dispositions pour éviter une rupture de continuité de l'exploitation du fait de cet évènement et le nouvel actionnaire majoritaire a confirmé au Conseil d'administration du 8 février qu'il procéderait au refinancement bancaire de cette ligne le moment venu.

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

tél : +33 1 43 12 39 00

CITIGATE - Relations Investisseurs

Nicolas Castex / Yoann Nguyen

nicolas.castex@citigate.fr / yoann.nguyen@citigate.fr

Tél : +33 1 53 32 78 88 / +33 1 53 32 84 76

BILAN CONSOLIDE

ACTIF - En milliers d'euros	31-12-2011	31-12-2010
Actifs non courants :		
Immobilisations incorporelles	1 454	41
Immobilisations corporelles	230	248
Immeubles en cours de construction	6 412	12 812
Immeubles de placement	664 660	616 900
Instruments financiers dérivés	18	71
Actifs financiers non courants	483	521
Total actifs non courants	673 257	630 593
Actifs courants :		
Créances clients	4 126	4 469
Autres actifs courants	12 909	9 511
Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	41 927	67 662
Total actifs courants	58 962	81 642
Actifs destinés à être cédés	10 800	1 760
TOTAL ACTIF	743 019	713 995
PASSIF - En milliers d'euros	31-12-2011	31-12-2010
Capitaux propres :		
Capital	87 301	86 994
Primes	77 225	85 871
Autres réserves	70 491	48 123
Titres d'autocontrôle	-9 504	-4 668
Réévaluation des instruments financiers	-12 593	-11 302
Résultat part du groupe	80 976	22 785
Capitaux propres	293 896	227 803
Total des capitaux propres	293 896	227 803
Passifs non courants :		
Obligations remboursables en actions (OSRA)	148 410	148 312
Part à long terme des dettes financières	72 389	259 135
Dépôts de garantie	8 203	7 799
Provisions	200	182
Impôts différés		277
Instruments financiers dérivés	12 959	11 858
Dettes d'impôt à long terme (Exit tax – SIIC)	79	
Total des passifs non courants	242 240	427 563
Passifs courants :		
Part à court terme des emprunts et dettes financières	188 725	32 840
Intérêts courus sur obligations remboursables en actions	963	1 210
Dettes d'impôt à court terme (Exit tax – SIIC)	40	
Dettes sur immobilisations	4 757	9 565
Autres passifs courants	12 398	15 014
Total des passifs courants	206 882	58 629
TOTAL PASSIF	743 019	713 995

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En milliers d'euros	31-12-2011	31-12-2010
Revenus locatifs	51 767	31 922
Produits et charges locatives	-4 964	-2 328
Autres produits et charges sur immeubles	1 337	963
Revenus nets des immeubles	48 140	30 557
Autres produits de l'activité	1 967	
Charges de personnel	-5 002	-2 833
Charges externes	-3 885	-1 907
Impôts et taxes	-283	-161
Dotations aux amortissements et provisions	-500	-656
Autres produits et charges d'exploitation	-153	-63
Résultat opérationnel courant	40 285	24 937
Résultat des cessions d'immeuble de placement	6 587	
Variation de la juste valeur des immeubles	52 760	7 658
Ecart d'acquisition SAGI	90	-1 244
Résultat opérationnel	99 722	31 351
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	617	499
Coût de l'endettement financier brut	-19 438	-9 065
Coût de l'endettement financier net	-18 821	-8 566
Autres produits et charges financiers		
Charge ou produit d'impôt	75	
Résultat net	80 976	22 785