



## Foncière Paris France

COMMUNIQUE DE PRESSE

# Foncière Paris France – Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2012

- Patrimoine situé à 52% dans Paris intramuros au 30 juin 2012 et à 56% dès juillet 2012
- Taux d'occupation des immeubles en hausse à 92,5%
- Coût spot de la dette ramené à 3,3% après restructuration des instruments financiers

**PARIS, le 30 juillet 2012** - Le Conseil d'administration de la société FONCIERE PARIS FRANCE s'est réuni le 30 juillet 2012 et a arrêté les comptes de la société pour le 1<sup>er</sup> semestre 2012, établis en référentiel IFRS. Les procédures d'examen limité sur les comptes semestriels ont été effectuées par les Commissaires aux Comptes et leur rapport d'examen limité est en cours d'émission. Le présent communiqué est à lire avec l'ensemble de l'information disponible. Le rapport financier semestriel détaillant l'ensemble des comptes semestriels sera disponible le 2 Août 2012 sur le site internet de la société [www.fonciereparisfrance.fr](http://www.fonciereparisfrance.fr).

### CHIFFRES CLES CONSOLIDES

#### BILAN

		M€
<b>ACTIF</b>	<b>30-06-2012</b>	<b>31-12-2011</b>
Immeubles de placement	665,1	664,7
Autres actifs non courants	10,1	8,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10,4	41,9
Autres actifs courants	25,8	27,8
<b>TOTAL</b>	<b>711,4</b>	<b>743,0</b>
<b>PASSIF</b>	<b>30-06-2012</b>	<b>31-12-2011</b>
Capitaux propres part du Groupe		
Capital	100,9	87,3
Primes	92,6	77,2
Autres réserves	137,5	70,5
Titres d'autocontrôle	-9,6	-9,5
Réévaluation des instruments financiers	-7,4	-12,6
Résultat net part du groupe	2,5	81,0
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>316,5</b>	<b>293,9</b>
Obligations remboursables en actions (OSRA)	119,5	148,4
Autres passifs non courants	240,5	93,8
Passifs courants	34,9	206,9
<b>TOTAL</b>	<b>711,4</b>	<b>743,0</b>

**COMPTE DE RESULTAT****M€**

	<b>30-06-2012</b> 6 mois	30-06-2011 6 mois	<b>31-12-2011</b> 12 mois
Loyers nets	25,4	25,4	51,8
Revenus nets des immeubles	23,9	24,2	48,1
Résultat opérationnel courant	19,8	20,9	40,3
Résultat opérationnel	19,2	77,5	99,7
dont variation de la juste valeur des immeubles	-0,8	56,5	52,8
Coût de l'endettement financier net	-10,7	-9,6	-18,8
Résultat net part du groupe	2,5	68,1	81,0
Résultat par action en Euros	1,32	40,27	49,02
Résultat dilué par action en Euros	1,76	19,83	24,58

**ACTIVITE**

- **Locations**

Au cours du semestre écoulé, l'activité commerciale de la société a été particulièrement soutenue permettant la signature ou le renouvellement de baux sur des surfaces représentant environ 40.000 m<sup>2</sup>.

Les principaux **renouvellements** de baux concernent :

- L'immeuble de Rueil-Malmaison (25.000 m<sup>2</sup> environ pour les surfaces de bureaux) entièrement reloué à Sagem.com pour une période ferme de 9 ans. Le bail précédent avait une durée restante de 3 ans.
- L'immeuble du 210, quai de Jemmapes (Paris 10<sup>ème</sup>) d'environ 10.000 m<sup>2</sup> reloué pour partie à la Direction du Travail (4.120 m<sup>2</sup>) et pour partie à la Ville de Paris (2.990 m<sup>2</sup>), avec des durées fermes de 6 ans et 11 ans.

Les principales **nouvelles locations** portent sur :

- L'immeuble du 14, rue des Frères Caudron (Vélizy). Vacant depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2008, il a fait l'objet, dans de bonnes conditions de marché, d'un bail ferme de 6 ans (3.600 m<sup>2</sup>).
- L'immeuble du 23 rue Linois à Paris 15<sup>ème</sup> (2.390 m<sup>2</sup>) également loué pour une durée ferme de 6 ans.

Le taux de vacance financière, qui s'établissait à 7,9 % au 31 décembre 2011 et à 7,5 % au 30 juin 2012, devrait continuer de baisser d'ici la fin de l'année grâce à la location en juillet 2012 de la totalité de l'immeuble Séquoia (27, rue des Petites Ecuries, Paris 10<sup>ème</sup>), d'une surface d'environ 3.800 m<sup>2</sup>.

- **Acquisition**

Le 3 juillet dernier, la société a acquis un immeuble à usage de bureaux, situé à Paris (75008), 18-20, rue Treilhard, d'une surface d'environ 5.500 m<sup>2</sup> et 27 parkings. L'immeuble dégage un loyer annuel de 2M€. Les baux des deux principaux locataires ont été renouvelés récemment pour une durée ferme de 6 ans.

- **Cessions**

Au cours du premier semestre 2012, les immeubles Cités (Aubervilliers) et La Rachée (Dourdan) ont été cédés pour un prix net vendeur de 4,6M€ permettant de réaliser une plus-value de 1,3M€ dans les comptes sociaux et de 0,2M€ dans les comptes consolidés.

Courant juillet, l'immeuble Médiacom 3 (Saint-Denis), occupé par la CPAM, a été cédé à cette dernière pour un prix de 18,8M€, permettant de réaliser au 2<sup>nd</sup> semestre 2012 une plus-value de l'ordre de 3,2M€ dans les comptes sociaux et 0,2M€ dans les comptes consolidés.

## ▪ **Développements**

Les travaux de construction de l'immeuble Le Coruscant (ex-Lendit Phase 2) situé à St-Denis ont débuté en juin 2012.

Une 3<sup>ème</sup> tranche de droits à construire représentant 33.000 m<sup>2</sup> environ a été différée d'au moins un an, dans l'attente de la définition d'un projet précis.

## **PATRIMOINE ET VALEUR D'ACTIFS**

- Au 30 juin 2012, le **patrimoine** de Foncière Paris France représente une surface d'environ 266.000 m<sup>2</sup>. Il se compose de 44 actifs tertiaires dont 82% d'immeubles de bureaux et 18% de locaux d'activité. La répartition géographique du patrimoine est la suivante : Paris intramuros (52%), Première Couronne (40%), Seconde Couronne (8%).
- A fin juin 2012, la **valeur d'expertise du portefeuille**, atteint 671,8M€ en **valeur de liquidation (hors droits)**. Sur cette base, le **rendement** des immeubles loués s'établit à 7,8% au 30 juin 2012.
- La société a modifié au 30 juin 2012 le mode de calcul concernant l'actif net réévalué.

Au 31 décembre 2011, la méthode retenue pour le calcul de l'ANR triple net était conforme aux normes EPRA, mais ne valorisait pas le stock d'actions auto-détenues. Il s'élevait à 135,26€ par action.

**L'actif net réévalué (ANR)** de la société FPF correspond désormais :

- Au numérateur : à la juste valeur i) des capitaux propres consolidés en normes IFRS, ii) des instruments de couverture de la dette bancaire et iii) des titres d'autocontrôle, augmentée du montant des obligations remboursables en actions (OSRA), et de la valeur qui résulterait de l'exercice des bons de souscriptions d'actions (BSA).
- Et au dénominateur : au nombre total d'actions composant le capital social augmenté du nombre d'actions qui seraient créées à partir du remboursement des OSRA, de l'exercice des BSA, et du nombre d'actions gratuites attribuées mais non encore créées.

Compte tenu de cette nouvelle méthode de calcul, l'ANR hors droits de Foncière Paris France s'élève à 133,31€ par action au 30 juin 2012. Selon l'ancienne méthodologie (ANR Epra triple net), l'ANR se serait élevé à 134,01€ par action.

## **FINANCEMENT**

Conformément aux engagements pris, une ligne de crédit de 130M€, consentie par un pool bancaire mené par BNP Paribas, d'une durée de 5 ans in fine, a été conclue afin de permettre, d'une part, le remboursement anticipé d'un crédit syndiqué d'un montant de 97M€ et d'autre part d'assurer le développement de la société.

Toutes les autres lignes de crédit dont bénéficiait la société ont été maintenues.

La société disposait au 30 juin 2012 d'une trésorerie disponible pour un montant de 16,5M€ (hors produit de la vente de Médiacom 3 pour 18,8M€) et de lignes de crédit bancaire non tirées d'un montant de 30M€.

Des swaps particulièrement coûteux dans le contexte actuel de taux d'intérêts ont été débouclés au cours du semestre pour un montant notionnel de 110M€, entraînant le paiement d'une soulte de 9,6M€, dont 6,0M€ ont été comptabilisés en charge du compte de résultat.

En contrepartie, des caps d'une durée de 4 ans in fine, à un taux plafond de 1,5%, ont été souscrits pour un montant notionnel de 100M€.

Cette opération permettra à la Société d'abaisser de manière significative son coût de financement, dès le 2<sup>nd</sup> semestre 2012.

Au 30 juin 2012, le coût spot de la dette s'établit à 3,3% (y compris les coûts de couverture), à comparer à un coût moyen de la dette de 4,2% pour l'exercice 2011.

## ELEMENTS FINANCIERS

- Le **chiffre d'affaires** du 1<sup>er</sup> semestre 2012 s'établit à 25,4M€, à un niveau identique à celui du 1<sup>er</sup> semestre 2011.
- Le **résultat opérationnel courant** en légère diminution atteint 19,8M€ pour les six premiers mois de l'exercice 2012, contre 20,9M€ pour la même période en 2011.
- La **charge financière nette** s'établit à 10,7M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2012, contre 9,6M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2011. Les **autres produits et charges financières** prennent en compte le débouclage des swaps pour 6M€.
- Le **résultat net consolidé** du 1<sup>er</sup> semestre 2012 s'élève à 2,5M€, contre 68,1M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2011. Cette forte baisse s'explique, d'une part, par la variation de juste valeur des immeubles et, d'autre part, par le coût de débouclage des swaps.

## PERSPECTIVES

La société va poursuivre son recentrage dans l'immobilier de bureaux à Paris intra muros, sans négliger toutefois le développement d'un patrimoine de qualité en première couronne.

La bonne tenue de l'activité opérationnelle de la société devrait permettre d'envisager au titre de l'exercice 2012 une distribution identique à celle de 2011.

## A PROPOS DE FONCIERE PARIS FRANCE

Foncière Paris France est une SIIC spécialisée dans l'immobilier tertiaire francilien. Foncière Paris France est cotée sur NYSE Euronext Paris, compartiment B (code "FPF", code ISIN : FR0010304329).

[www.fonciereparisfrance.fr](http://www.fonciereparisfrance.fr)

## CONTACTS

### FONCIERE PARIS FRANCE

Arnaud POMEL / Séverine FARJON  
01 43 12 38 83