



Foncière de Paris

COMMUNIQUE DE PRESSE – 30 JUILLET 2014

Résultats semestriels 2014 –

PARIS, le 30 JUILLET 2014 - Le Directoire de Foncière de Paris s'est réuni le 30 juillet 2014 et a arrêté les comptes semestriels de la société au 30 juin 2014, établis en référentiel IFRS. Les procédures d'examen limitées sur les comptes ont été effectuées par les Commissaires aux Comptes et leur rapport d'examen est en cours d'émission. Le présent communiqué est à lire avec l'ensemble de l'information disponible. Le rapport semestriel sera disponible le 4 août 2014 sur le site internet de la société www.fonciere-de-paris.fr

DES ACQUISITIONS CIBLEES : 100 M€ d'investissements dans Paris intra-muros, soit 22.000 m² de bureaux à Paris XVI, XVII et XIXème

TAUX D'OCCUPATION DU PATRIMOINE DE 96%

40 M€ DE LOYERS, PRES DE 1,4 MILLIARD D'€ DE PATRIMOINE EN VALEUR REELLE

- **Résultat opérationnel consolidé au 30 juin 2014 : 29 M€**
- **Hausse du stock de plus-values latentes à 190 M€ au 30 juin 2014 vs 157 M€ au 31 décembre 2013**
- **Actif Net Réévalué hors droits par action de 112,81 €**
- **Résultat net social au 30 juin 2014 : 23,8 M€**

RALLONGEMENT DE LA MATURITE DE LA DETTE ET BONNE MAITRISE DU COUT DU FINANCEMENT

- **Coût spot du financement de la dette tirée après couverture : 2,8% au 30 juin 2014 vs 2,94% au 31 décembre 2013**
- **Emission obligataire début juillet de 100 M€ en deux tranches de 50 M€ chacune, maturité 2020 (2,99%) et 2021 (3,3%) portant la maturité de la dette tirée à 3,9 années**

ACTIVITES

- **LOCATION SIMPLE : TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DE 96% AU 30 JUIN 2014 CONTRE 93,3 % AU 31 DECEMBRE 2013.**
 - **Au cours du semestre, la société a loué ou recommercialisé dans le patrimoine existant près de 10.000 m² représentant près de 4 M€ de loyers annuels. En particulier, l'immeuble de la rue de Lasteyrie (1200 m²) a été loué en totalité.**
 - **Ces locations ont permis la progression du** taux d'occupation financier de 93,3% au 31 décembre 2013 à 96% au 30 juin 2014. Il s'élève à 98% à Paris qui concentre près d'1,1 Milliard d'€ d'actifs, soit 78% du patrimoine total de Foncière de Paris.

- **FONCIERE DE PARIS INVESTIT 100 M€ DANS PARIS INTRA-MUROS**

Foncière de Paris a concentré ses acquisitions sur des biens situés dans Paris intra-muros. Aujourd'hui majoritairement loués, ces actifs recèlent un potentiel de valorisation à moyen terme.

- **PARIS 16^{ÈME} – BD DE MONTMORENCY- SIEGE D' EADS -**

Foncière de Paris a acquis l'ancien siège d'EADS situé à Paris 16^{ème}. Cet immeuble d'une surface totale de 14.000 m² auxquels s'ajoutent 120 parkings est entièrement loué par EADS pour une période de deux ans. Il fera ensuite l'objet d'une rénovation.

- **PARIS 19^{ÈME} – 218, AV. JEAN JAURES - IMMEUBLE DIAPASON** – L'immeuble d'une surface de 6.200 m² est majoritairement loué et dégage un rendement immédiat de 7,6%.

- **PARIS 17^{ÈME} – 251, BD PEREIRE – IMMEUBLE MAILLOT 2000-** Foncière de Paris a fait l'acquisition de surfaces complémentaires à rénover (1000m²) dans un immeuble où elle détient déjà plus de 7000 m² de bureaux loués.

Depuis le 30 juin 2014, deux cessions (Immeuble du Lendit Lumière à Saint-Denis et quote-part détenue dans la SCI Saints Pères Fleury*) ont été finalisées et ont généré 12 M€ de plus-values qui seront comptabilisées au second semestre 2014.

PATRIMOINE : PRES DE 1,4 MILLIARD D'€ DE VALEUR DE PATRIMOINE

- **La valeur du patrimoine expertisé au 30 juin 2014 ressort à 1,39 Milliard d'€ vs 1,24 Milliard d'€ au 31 décembre 2013.** Cette variation s'explique essentiellement par :
 - 100 M€ d'acquisitions réalisées au cours de la période (cf supra)
 - une hausse du stock des plus-values latentes qui passe de 157 M€ au 31 décembre 2013 à 190 M€ au 30 juin 2014
 - 10 M€ d'investissements dans la construction du Coruscant à Saint-Denis
 - des cessions d'actifs périphériques pour le solde

ELEMENTS FINANCIERS : 40 M€ DE LOYERS

- Le **chiffre d'affaires** consolidé s'élève à 57,4 M€ au premier semestre réparti entre :
 - Des loyers pour 40 M€, en ligne avec l'objectif annuel de 80 M€,
 - Des redevances de crédit-bail pour 11,1 M€,
 - Des revenus hôteliers pour 6,3 M€.

* Cette SCI, dont Foncière de Paris ne détenait que 32,5%, possède l'ancienne école des Ponts et Chaussées rue des Saints-Pères (environ 9.200 m²) aujourd'hui louée à Sciences Po dans le cadre d'un bail à long terme.

En 2013, les loyers consolidés pro-forma sur 12 mois, intégrant Foncière de Paris et Foncière Paris France, s'élevaient à 75,7 M€.

- Le résultat opérationnel atteint 29 M€ au 30 juin 2014 contre 49 M€ au 31 décembre 2013 (pro-forma pour 12 mois)
- Le **résultat net consolidé** est de 11,5 M€, non comparable à celui du premier semestre 2013. Il est affecté par une variation négative de la valeur des instruments financiers pour près de 5 M€ et par le retraitement des dividendes des filiales pour 16 M€.
- Le **résultat net social**, sur la base duquel est déterminé le dividende, atteint 23,8 M€.
- Les **fonds propres** consolidés, résultat inclus, s'élèvent à 534 M€. S'ajoutent à ce montant 190 M€ (vs 157 M€ au 31 décembre 2013) de plus-values latentes sur le patrimoine de location simple et 87 M€ d'OSRA. Le montant des fonds propres réévalués et des quasi-fonds propres s'élève à **811 M€ au 30 juin 2014**.
- **L'Actif Net Réévalué semestriel de Foncière de Paris, s'élève sur une base diluée à 112,81 hors droits (HD) par action au 30 juin 2014 vs 111,17 € HD par action au 31 décembre 2013.**

REFINANCEMENT : AU COURS DU PREMIER SEMESTRE, FONCIERE DE PARIS A PROCÉDE AU RALLONGEMENT DE LA MATURITE DE SA DETTE TOUT EN REDUISANT SON COUT MOYEN

- La dette financière à plus d'un an est passée de 801 M€ au 31 décembre 2013 à 935 M€ au 30 juin 2014, la dette à court terme de 233 M€ à 221 M€ et la trésorerie disponible a augmenté de 9,7 M€ au 31 décembre 2013 à 38,5 M€ au 30 juin 2014. Au 30 juin 2014, avant de procéder à l'émission obligataire de 100 M€, la Société disposait de **126 M€ de lignes de crédit non tirées**.
- Le coût spot du refinancement des lignes tirées au 30 juin 2014 y compris le coût des couvertures et celui des OSRA 6,5% (ex Foncière Paris France) est de **2,80%** contre 2,94% au 31 décembre 2013. Le ratio dettes sur patrimoine réévalué (LTV) s'élève à **46%** vs 43% au 31 décembre 2013. Au 30 juin 2014, la dette est couverte à près de 80%.
- Dans le cadre de la diversification de ses sources de financement, Foncière de Paris a émis le 10 juillet 2014 un emprunt obligataire pour un montant total de 100 M€ réparti en deux tranches de 50 M€ chacune. La première tranche est d'une durée de 6 ans au taux annuel de 2,99 %, la seconde tranche est d'une durée de 7 ans au taux annuel de 3,30 %.
- Compte tenu de l'émission obligataire du 10 juillet 2014 et de la signature de nouvelles lignes de crédit confirmées depuis le début de l'exercice, la maturité de la dette est de **3,9 années**, contre 2,9 années à fin décembre 2013.

PERSPECTIVES : UN PATRIMOINE ESSENTIELLEMENT PARISIEN

- Depuis le début de l'exercice, Foncière de Paris a poursuivi sa politique d'acquisition d'actifs parisiens de bonne qualité et engagé des arbitrages ciblés d'actifs périphériques. Le patrimoine parisien (Paris, Levallois-Perret, Boulogne-Billancourt) de Foncière de Paris représente désormais près de 80% du portefeuille contre 75% à fin décembre 2013.
- Foncière de Paris s'appuie sur un bilan solide, un patrimoine parisien de taille importante, un flottant qui se renforce, un statut lisible et fiscalement avantageux, et enfin une grande clarté de son positionnement stratégique. Au second semestre, la bonne tenue de l'activité et les acquisitions récentes d'actifs loués vont contribuer à la formation d'un résultat qui devrait permettre **le versement d'un dividende au moins égal à celui de l'exercice précédent**.

A PROPOS DE FONCIERE DE PARIS

Foncière de Paris est cotée sur le marché Euronext Paris depuis 1987 (code ISIN : FR0000034431). Elle relève du secteur immobilier de la classification FTSE.

www.fonciere-de-paris.fr

CONTACTS

FONCIERE DE PARIS

François Thomazeau / Olivier Riché / Arnaud Pomel - 01 53 70 77 77

Séverine Farjon - 01 53 70 77 73 – farjon@foncieredeparis.fr

CHIFFRES CLES

BILAN (CONSOLIDE) - En milliers d'Euros

	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013
ACTIF			
Immeubles de location simple	1 047 839	1 016 417	242 028
Immobilisations d'exploitation hôtelière	51 235	51 596	52 124
Immobilisations de crédit bail	444 307	467 838	477 580
Immobilisations financières	178 141	93 637	101 097
Immeubles destinés à la vente	88 192	16 166	1 186
Autres actifs	48 480	115 384	118 958
Disponibilités	38 573	9 725	51 400
Total ACTIF	1 896 767	1 770 763	1 044 373
PASSIF			
Capitaux propres Part du groupe	533 779	547 180	293 892
Intérêts minoritaires	2 636	2 763	2 000
OSRA	87 474	87 474	-
Dettes financières	1 159 918	1 031 038	689 945
Instruments de taux d'intérêt swaps	13 819	12 673	11 172
Autres passifs	99 141	89 635	47 634
Total PASSIF	1 896 767	1 770 763	1 044 373

NB DANS LES COMPTES CONSOLIDES ETABLIS EN REFERENTIEL IFRS, LES IMMOBILISATIONS DE LOCATION SIMPLE SONT COMPTABILISEES EN VALEUR HISTORIQUE C'EST A DIRE QUE 190 M€ DE PLUS-VALUES LATENTES NE SONT PAS PRISES EN COMPTE

COMPTE DE RESULTAT (CONSOLIDE) - En milliers d'Euros

	30/06/2014 6 mois	31/12/2013 6 mois	31/12/2013 Pro-forma 12 mois	30/06/2013 6 mois
PRODUITS D'EXPLOITATION	81 497	59 608	147 258	43 769
Produits sur opérations de location simple	50 500	30 923	85 205	10 423
Loyers	39 971	26 234	75 723	8 791
Produits sur opérations de crédit-bail	23 809	21 915	46 573	24 658
Autres produits d'exploitation	7 189	6 770	15 481	8 688
CHARGES D'EXPLOITATION	52 548	38 707	98 190	35 842
Charges sur immeubles de location simple	26 087	14 506	38 018	5 549
Charges sur opérations de crédit-bail	12 504	10 644	30 274	19 630
Autres charges d'exploitation	4 871	5 279	9 936	4 657
Charges générales d'exploitation	9 087	8 278	19 961	6 006
Résultat opérationnel	28 949	20 901	49 069	7 926
Résultat de cession d'immeubles de placement	1 088	46	1 526	1 480
Résultat opérationnel après cession	30 037	20 947	50 595	9 406
Résultat des sociétés mises en équivalence	1 943	-4 569	-2 476	2 884
Coût de l'endettement net	-18 599	-14 244	-34 715	-7 576
Dividendes et produits nets sur titres	5 131	-8 825	-2 056	4 464
Variations de valeurs des instruments financiers	-4 936	286	126	42
Variation de valeur des écarts d'acquisition	-	111 753	105 414	-
Résultat avant impôts	13 577	105 348	116 887	9 220
Impôt (y compris impôt différé)	-1 211	-28 022	-26 657	-1 761
RESULTAT NET	12 366	77 325	90 230	7 459
Dont Part des minoritaires	811	779	1 593	814
Part du groupe	11 555	76 547	88 638	6 645
Résultat par action	1,80 €	14,15 €		1,55 €
Résultat dilué par action	1,95 €	13,34 €		1,55 €