



COMMUNIQUE DE PRESSE – 13 FEVRIER 2015

## Résultats annuels 2014 –

---

**PARIS, le 13 février 2015** - Le Directoire de Foncière de Paris s'est réuni le 10 février 2015 et a arrêté les comptes de la société pour l'exercice allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2014, établis en référentiel IFRS. Il a présenté son rapport sur la gestion de la société au Conseil de Surveillance réuni le 13 février 2015. Les procédures d'audit sur les comptes annuels ont été effectuées par les Commissaires aux Comptes et leur rapport d'audit est en cours d'émission. Le présent communiqué est à lire avec l'ensemble de l'information disponible. Le document de référence sera disponible en avril 2015 sur le site internet de la société [www.fonciere-de-paris.fr](http://www.fonciere-de-paris.fr)

**DES ACQUISITIONS CIBLEES : 100 M€ d'investissements dans Paris intra-muros, soit 22.000 m<sup>2</sup> de bureaux à Paris XVI, XVII et XIX<sup>ème</sup>**

**PROGRESSION DU TAUX D'OCCUPATION DE 93,3% A 95,1%**

**PRES DE 80 M€ DE LOYERS, ET 1,3 MILLIARD D'€ DE PATRIMOINE EN VALEUR REELLE**

- **Hausse du résultat opérationnel consolidé au 31 décembre 2014 : 61 M€ (+24%)**
- **Hausse du stock de plus-values latentes à près de 200 M€ au 31 décembre 2014 (+27%)**
- **Croissance de l'Actif Net Réévalué sur une base diluée : 118,69 € par action au 31 décembre 2014, contre 111,17 € par action au 31 décembre 2013 (+6,8%)**

**RALLONGEMENT DE LA MATURITE DE LA DETTE ET REDUCTION DU COUT DU FINANCEMENT**

- **Coût spot du financement après couverture : 2,61% au 31 décembre 2014 vs 3,17% au 31 décembre 2013**
- **Emission obligataire début juillet 2014 de 100 M€ en deux tranches de 50 M€ chacune, maturité 2020 (2,99%) et 2021 (3,3%) augmentant la maturité moyenne de la dette à 3,4 années**

**PROGRESSION DU DIVIDENDE A 6,1 € (vs 6€ en 2013)**

## ACTIVITES

- **LOCATION SIMPLE : TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DE 95,1% AU 31 DECEMBRE 2014 CONTRE 93,3 % AU 31 DECEMBRE 2013.**

- Au cours de l'exercice, la société a loué ou recommercialisé environ 13.500 m<sup>2</sup>.
- Le taux d'occupation financier progresse de 93,3% au 31 décembre 2013 à 95,1% au 31 Décembre 2014. Il s'élève à 97% à Paris qui concentre près d'1 Milliard d'€ d'actifs, soit 76,5% du patrimoine total de Foncière de Paris.
- Au 31 décembre 2014, la maturité moyenne des baux est de 4,2 années.

- **FONCIERE DE PARIS A INVESTI 100 M€ DANS PARIS INTRA-MUROS EN 2014**

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<sup>ÈME</sup> – BD DE MONTMORENCY- SIEGE D' EADS -**

Foncière de Paris a acquis en juin 2014 l'ancien siège d'EADS situé à Paris 16<sup>ème</sup>. Cet immeuble d'une surface totale de 14.100 m<sup>2</sup> 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<sup>ÈME</sup> – 218, AV. JEAN JAURES - IMMEUBLE DIAPASON** – L'immeuble d'une surface de 6.300 m<sup>2</sup> est majoritairement loué et dégage un rendement immédiat de 7,6%.
- **PARIS 17<sup>ÈME</sup> – 251, BD PEREIRE – IMMEUBLE MAILLOT 2000-** Foncière de Paris a fait l'acquisition de surfaces complémentaires à rénover (1.150m<sup>2</sup>) dans un immeuble où elle détient déjà plus de 7.000 m<sup>2</sup> de bureaux loués.

Deux cessions intervenues sur le second semestre 2014 (Immeuble du Lendit Lumière-5.400m<sup>2</sup>- à Saint-Denis et quote-part, de 32,5% du capital, détenue dans la SCI Saints Pères Fleury\*) ont été finalisées et ont généré 13,7 M€ de plus-values nettes de fiscalité.

\* 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 m<sup>2</sup>) aujourd'hui louée à Sciences Po dans le cadre d'un bail à long terme.

## PATRIMOINE : 1,3 MILLIARD D'€ DE VALEUR DE PATRIMOINE

- **La valeur du patrimoine expertisé au 31 décembre 2014 ressort à 1,3 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 près de 200 M€ au 31 décembre 2014
  - les cessions d'actifs périphériques pour un montant de 4,6 M€ et une plus-value de 1,9 M€
  - 13 M€ d'investissements dans la construction de l'immeuble du Coruscant à Saint-Denis, pour le solde

## ELEMENTS FINANCIERS : PRES DE 80 M€ DE LOYERS

- Le **chiffre d'affaires** consolidé s'élève à 113,3 M€ au 31 décembre 2014 réparti entre :
  - Des loyers pour 79,4 M€ (75,7 M€ en 2013), en ligne avec l'objectif annuel de 80 M€, hors dividendes des participations détenues dans Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> et Eurosic qui se sont élevés à 9,1 M€
  - Des redevances de crédit-bail pour 21,4 M€,
  - Des revenus hôteliers pour 12,5 M€.
- Le résultat opérationnel atteint 61 M€ au 31 décembre 2014 contre 49 M€ au 31 décembre 2013 (pro-forma pour 12 mois)
- Le **résultat net consolidé** est de 33,6 M€, non comparable directement à celui du 31 décembre 2013 pro-forma (88,6 M€). Le **cash-flow consolidé courant est de 52 M€ soit 7,84 € par action**.
- Le **résultat net social**, sur la base duquel est déterminé le dividende, atteint 41,1 M€ après prise en compte de 6,4 M€ de coûts de résiliation de swaps, soit 6,21 € par action.
- Les **fonds propres** consolidés, résultat inclus, s'élèvent à 565 M€. S'ajoutent à ce montant près de 200 M€ (vs 157 M€ au 31 décembre 2013) de plus-values latentes sur le patrimoine de location simple et 73 M€ d'OSRA. Le montant des fonds propres réévalués et des quasi-fonds propres s'élève à **836 contre 791 M€ au 31 décembre 2013 (pro-forma)**.
- **L'Actif Net Réévalué de Foncière de Paris, s'élève sur une base diluée à 118,69 € hors droits (HD) par action au 31 décembre 2014 vs 111,17 € HD par action au 31 décembre 2013.**

## REFINANCEMENT : AU COURS DE L'EXERCICE, 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 877 M€ au 31 décembre 2014, la dette à court terme de 233 M€ à 179 M€ entre le 31 décembre 2013 et le 31 décembre 2014. La Société disposait de **407 M€ de lignes de crédit non tirées au 31 décembre 2014**.
- Au cours du second semestre, la société a procédé au rachat de 157 M€ de swaps moyennant une somme de 6,4 M€ entièrement passée en charges en 2014. Après cette annulation, la société reste couverte à 80% et son coût spot de la dette est réduit à **2,61% au 31 décembre 2014 contre 3,17% au 31 décembre 2013**.
- Le ratio dettes sur patrimoine réévalué (LTV) s'élève à **44%** vs 43% au 31 décembre 2013.
- 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 **3,4 années**, contre 2,9 années à fin décembre 2013.

## DIVIDENDE EN LEGERE PROGRESSION

- Il sera proposé à l'Assemblée Générale des Actionnaires la distribution d'un **dividende de 6,1 € par action**, contre 6 € en 2013, confirmant la capacité distributive. Ce dividende représente un **rendement de 6,1%** sur le cours au 31 décembre 2014 et de **5,5%** au 10 février 2015.

## PROJET DE FUSION AVEC FONCIERE DES 6EME ET 7EME ARRONDISSEMENTS DE PARIS : UNE OPERATION RELATIVE ET UN PATRIMOINE CONSOLIDE D'ENVIRON 3 MILLIARDS D'€

- Le 4 novembre 2014, le Conseil de Surveillance de Foncière de Paris, sur proposition de son Directoire, et le Conseil d'administration de Foncière des 6ème et 7ème Arrondissements de Paris se sont réunis et ont approuvé le principe d'une fusion-absorption de Foncière des 6ème et 7ème Arrondissements de Paris par Foncière de Paris. (*Voir Communiqué du 4 novembre 2014*).
- MM. Kling et Ledouble ont été nommés Commissaires à la fusion le 24 novembre 2014.

- Spécialisé sur le marché de l'immobilier de bureaux à Paris, le nouvel ensemble totalisera un actif consolidé d'environ 3 Milliards d'€ en valeur vénale. Cette opération permettra aux actionnaires des deux sociétés cotées de disposer des atouts suivants :
  - Une fusion relative du fait de l'annulation de la participation de 17,6% du capital de Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> actuellement détenue par Foncière de Paris
  - Une clarté stratégique totale : un patrimoine de qualité concentré pour près de 90% dans Paris, Boulogne-Billancourt et Levallois-Perret
  - Des moyens renforcés pour assurer un développement à long terme sur la même catégorie d'actifs
- A l'avenir, la simplification de l'organisation de ces deux entités devrait permettre d'optimiser la création de valeur pour l'actionnaire et d'assurer de façon pérenne la poursuite de la croissance régulière du dividende.

## **CALENDRIER**

- 5 mars 2015 : Conseil de Surveillance de Foncière de Paris et Conseil d'administration de Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> Arrondissements de Paris (Parité de fusion).
- 12 mai 2015 : Assemblées générales ordinaires (dividende pour l'exercice 2014) et Assemblées générales extraordinaires (traité de fusion) des deux sociétés.

## **A PROPOS DE FONCIERE DE PARIS**

Foncière de Paris est cotée sur le marché Euronext Paris depuis 1987 (code ISIN : FR0000034431).

[www.fonciere-de-paris.fr](http://www.fonciere-de-paris.fr)

## **CONTACTS**

### **FONCIERE DE PARIS**

François Thomazeau / Olivier Riché / Arnaud Pomel  
Séverine Farjon – [farjon@foncieredeparis.fr](mailto:farjon@foncieredeparis.fr) - 01 53 70 77 77-

## CHIFFRES CLES

### BILAN (CONSOLIDE) - En milliers d'Euros

ACTIF En K€	31/12/2014	PRO FORMA 31/12/2013	31/12/2013	30/06/2013	PASSIF En K€	31/12/2014	PRO FORMA 31/12/2013	31/12/2013	30/06/2013
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>5 524</b>	<b>1 260</b>	<b>1 260</b>	<b>164</b>	Capital	99 386	99 271	99 271	64 323
Immeubles de placement	976 462	1 016 417	1 016 417	242 028	Réserves	432 525	359 272	371 362	222 925
Immobilisations d'exploitation hôtelière	54 082	51 596	51 596	52 124	Réserves recyclables	12 108	-1 666	-1 666	1 375
					Actions propres	-18 466	-26 708	-26 708	-1 144
<b>Immobilisations de crédit bail</b>					Autres réserves consolidées	438 883	387 647	399 737	222 694
Immobilisations de crédit bail mobilier	4 433	6 511	6 511	7 261	Autres instruments de capitaux propres				
Immobilisations de crédit bail immobilier	406 821	448 007	448 007	464 417	Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence	4 415	-2 476	-4 569	2 884
Immobilisations Financières crédit bail	13 799	13 320	13 320	5 902	Résultat en instance d'affectation				
<b>Immobilisations d'exploitation</b>	<b>586</b>	<b>565</b>	<b>565</b>	<b>382</b>	Résultat hors quote-part résultat des sociétés mises en équivalence	29 183	91 114	81 116	3 760
					Résultat	33 598	88 638	76 547	6 645
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>1 456 183</b>	<b>1 536 415</b>	<b>1 536 415</b>	<b>772 114</b>	<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>	<b>565 509</b>	<b>547 181</b>	<b>547 180</b>	<b>293 892</b>
Titres mis en équivalence	96 602	93 613	93 613	101 066	Résultat des minoritaires		779	779	814
Titres et créances détenues jusqu'à l'échéance	9	24	24	31	Réserves des minoritaires		1 957	1 957	1 186
Valeurs mobilières disponibles à la vente	84 781	72 259	72 259	75 451	<b>INTERETS MINORITAIRES</b>		<b>2 736</b>	<b>2 736</b>	<b>2 000</b>
Instruments de taux d'intérêt (caps et swap)	1 248	354	354	65	<b>OSRA</b>	72 908	87 474	87 474	
Impôt différé actif	2 252	1 980	1 980	4 833	<b>DETTES FINANCIERES A PLUS D'UN AN</b>	<b>871 526</b>	<b>800 752</b>	<b>800 752</b>	<b>464 614</b>
Autres créances	9 663	16 770	16 770	13 661	Instruments de taux d'intérêt swaps	7 082	12 673	12 673	11 172
<b>AUTRES ACTIFS NON COURANT</b>	<b>194 555</b>	<b>185 000</b>	<b>185 000</b>	<b>195 107</b>	Impôt différé passif	1 957	171	171	1 595
					Autres dettes	11 279	14 507	14 507	6 943
<b>TOTAL ACTIF NON COURANT</b>	<b>1 656 262</b>	<b>1 722 675</b>	<b>1 722 675</b>	<b>967 385</b>	<b>DETTES DIVERSES</b>	<b>13 236</b>	<b>14 677</b>	<b>14 677</b>	<b>8 538</b>
					<b>TOTAL PASSIF NON COURANT</b>	<b>1 530 261</b>	<b>1 465 493</b>	<b>1 465 493</b>	<b>780 217</b>
Immeubles destinés à la vente	77 022	16 166	16 166	1 186	<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	2 596	2 259	2 259	2 366
<b>Stock et en-cours</b>	<b>129</b>	<b>73</b>	<b>73</b>	<b>72</b>	<b>DETTES FINANCIERES A MOINS D'UN AN</b>	<b>184 945</b>	<b>233 049</b>	<b>233 049</b>	<b>227 331</b>
Créances clients sur immeuble de placements	8 801	9 807	9 807	2 723	<b>DETTES DIVERSES</b>	<b>53 875</b>	<b>69 962</b>	<b>69 962</b>	<b>34 459</b>
Créances clients sur crédit bail	3 709	3 651	3 651	8 746	<b>TOTAL PASSIF COURANT</b>	<b>241 417</b>	<b>305 270</b>	<b>305 270</b>	<b>264 156</b>
<b>CREANCES D'EXPLOITATION</b>	<b>12 510</b>	<b>13 457</b>	<b>13 457</b>	<b>11 469</b>	<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>1 771 678</b>	<b>1 770 763</b>	<b>1 770 763</b>	<b>1 044 373</b>
<b>CREANCES DIVERSES</b>	<b>8 325</b>	<b>8 668</b>	<b>8 668</b>	<b>12 861</b>					
Valeurs mobilières détenues à des fins de transaction	1 486	243	243	118					
Disponibilités	15 944	9 482	9 482	51 282					
<b>TRESORERIE</b>	<b>17 429</b>	<b>9 725</b>	<b>9 725</b>	<b>51 400</b>					
<b>ACTIF COURANT</b>	<b>115 415</b>	<b>48 088</b>	<b>48 088</b>	<b>76 988</b>					
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 771 678</b>	<b>1 770 763</b>	<b>1 770 763</b>	<b>1 044 373</b>					

NB DANS LES COMPTES CONSOLIDES ETABLIS EN REFERENTIEL IFRS, LES IMMOBILISATIONS DE LOCATION SIMPLE SONT COMPTABILISEES EN VALEUR HISTORIQUE C'EST A DIRE QUE 198 M€ DE PLUS-VALUES LATENTES NE SONT PAS PRISES EN COMPTE

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

En milliers d'euros	31/12/2014	31/12/2013 PRO FORMA	31/12/2013	30/06/2013
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>155 421</b>	<b>147 255</b>	<b>59 608</b>	<b>43 769</b>
<b>Produits sur opérations de location simple</b>	<b>99 181</b>	<b>85 203</b>	<b>30 923</b>	<b>10 423</b>
Loyers	79 390	75 723	26 234	8 791
Charges refacturées	17 358	8 080	4 342	1 262
Autres produits & transferts de charges	1 351	641	275	49
Reprise provisions pour dépréciation d'actif	516	328	37	260
Reprise provisions pour créances douteuses	566	286	36	61
Reprises de provisions pour risques et charges		145	0	
<b>Produits sur opérations de crédit bail</b>	<b>42 929</b>	<b>46 571</b>	<b>21 915</b>	<b>24 658</b>
Redevances, préredevances, autres produits	21 352	24 580	12 109	12 471
Charges refacturées	8 825	12 231	4 243	7 988
Reprises provisions et amortissements	5 428	3 053	702	2 351
Reprise provisions pour créances douteuses	4 943	5 724	4 371	1 353
Plus value de cession	1 196	454	65	389
Autres produits	1 185	529	424	105
<b>Autres produits d'exploitation</b>				
Produits d'exploitation hôtelière	12 545	12 459	6 240	6 219
Autres produits	766	3 022	530	769
<b>Autres reprises de provisions pour risques et charges</b>				1 700
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>94 405</b>	<b>98 187</b>	<b>38 707</b>	<b>35 842</b>
<b>Charges sur immeubles de location simple</b>	<b>49 644</b>	<b>38 018</b>	<b>14 506</b>	<b>5 549</b>
Charges refacturables	17 358	8 080	4 342	1 262
Charges non refacturables	5 492	6 263	2 041	739
Dotations aux amortissements	21 040	20 992	6 679	2 217
Dotations aux dépréciations sur actif	3 694	1 954	920	1 206
Dotations aux provisions pour risques et charges		176	176	
Dotations sur créances douteuses	675	248	158	90
Autres charges	1 386	305	191	35
<b>Charges sur opérations de crédit bail</b>	<b>20 736</b>	<b>30 274</b>	<b>10 644</b>	<b>19 630</b>
Charges refacturables	8 825	12 231	4 243	7 988
Charges non refacturables	814	1 037	667	370
Dotations aux provisions	239	7 656	2 838	4 818
Charges sur créances douteuses	6 404	6 776	2 672	4 104
Résultat de cessions	4 293	2 350		2 350
Autres charges	161	224	224	
<b>Autres charges d'exploitation</b>	<b>9 657</b>	<b>9 935</b>	<b>5 279</b>	<b>4 657</b>
Autres charges d'exploitation hôtelière	8 588	8 553	4 585	3 968
Dotations aux amortissements de l'activité hôtelière	1 068	1 382	693	689
<b>Charges générales d'exploitation</b>	<b>14 368</b>	<b>19 960</b>	<b>8 278</b>	<b>6 006</b>
Frais de personnel	7 939	7 441	1 651	3 637
Autres frais administratifs	3 845	10 154	5 879	1 620
Impôts, taxes et versements assimilés	1 379	1 165	490	396
Dotations aux amortissements et provisions	755	623	201	251
Autres charges d'exploitation	450	577	56	103
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>61 016</b>	<b>49 068</b>	<b>20 901</b>	<b>7 926</b>
Résultat de cession d'immeubles de placement	6 123	1 526	46	1 480
<b>Résultat opérationnel après cession</b>	<b>67 140</b>	<b>50 594</b>	<b>20 947</b>	<b>9 406</b>
<b>Résultat des sociétés mises en équivalence</b>	<b>4 415</b>	<b>-2 476</b>	<b>-4 569</b>	<b>2 884</b>
Coût de l'endettement net	-42 047	-34 715	-14 244	-7 576
Dividendes et produits nets sur titres	11 120	-2 056	-8 825	4 464
Variations de valeurs des instruments financiers	-6 138	126	286	42
Effet des actualisations				
Variation de valeur des écarts d'acquisition		105 414	111 753	
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>34 489</b>	<b>116 887</b>	<b>105 348</b>	<b>9 220</b>
Impôt (y compris impôt différé)	-892	-26 657	-28 022	-1 761
<b>RESULTAT NET</b>	<b>33 598</b>	<b>90 230</b>	<b>77 325</b>	<b>7 459</b>
dont Part des minoritaires		1 593	779	814
<b>Part du groupe</b>	<b>33 598</b>	<b>88 638</b>	<b>76 547</b>	<b>6 645</b>
<b>Résultat par action</b>	<b>5,24 €</b>		<b>14,15 €</b>	<b>1,55 €</b>
<b>Résultat dilué par action</b>	<b>5,34 €</b>		<b>13,34 €</b>	<b>1,55 €</b>