COMMUNIQUE DE PRESSE

Résultats semestriels 2015

Paris, le 28 juillet 2015.

- ✓ **Un patrimoine de 2,4 milliards d'euros, parisien à près de 90% et loué à 97%**
- ✓ **Un ANR (triple net EPRA) en progression de +5,1% à 124,42 euros par action vs 118,35 euros au 31 décembre 2014**
- ✓ **Un bénéfice net part du groupe consolidé de 40,9 millions d'euros (non directement comparable au résultat du 30 juin 2014 de 11,6 millions d'euros)**
- ✓ **97 millions d'euros de cessions d'actifs, dégageant 22,3 millions d'euros de plus-values, et des acquisitions en cours pour 53 millions d'euros**
- ✓ **Un coût de la dette qui passe de 2,61% à 2,51%**

Après les fusions avec Foncière Paris France et Foncière des 6ème et 7ème Arrondissements de Paris, Foncière de Paris détient un patrimoine de location simple qui est passé de 0,3 milliard d'euros en 2012 à 2,4 milliards d'euros aujourd'hui, situé à près de 90% dans Paris.

Le Directoire de Foncière de Paris s'est réuni le 28 juillet 2015 et a arrêté les comptes semestriels de la société au 30 juin 2015, établis selon le référentiel IFRS. Les procédures d'examen limité 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 5 août 2015 sur le site internet de la société www.fonciere-de-paris.fr

I) Activité locative et Patrimoine

Le taux d'occupation financier s'élève à 97% contre 95% au 31 décembre 2014. Cette amélioration s'explique par une activité locative soutenue.

33.000 M² ONT ETE LOUES OU RELOUES AU COURS DU SEMESTRE (représentant un potentiel de 16 millions d'euros de loyers en année pleine), **PRINCIPALEMENT** :

- L'immeuble du Coruscant à Saint-Denis (14.550 m²) a été loué au groupe SNCF pour une durée de dix ans dont neuf ans fermes.
- La location de plus de 1.900 m² dans l'immeuble dit « Le Campra » à Saint-Denis porte le taux d'occupation de cet immeuble à 100%.
- En début d'année, l'occupation future de l'ensemble immobilier de Penthemont (Paris VII) a été sécurisée par la signature d'un bail avec Yves Saint-Laurent pour environ 9.200 m² de bureaux. Cet accord est soumis à plusieurs conditions suspensives, notamment celles touchant aux autorisations d'urbanisme qui restent à ce jour à obtenir.
- Un contrat de franchise a été conclu avec la chaîne Marriott en vue de la création d'un hôtel 5* de 50 chambres pour le solde des surfaces de l'ensemble immobilier Penthemont.
- Un plateau de 1.050 m², récemment rénové dans l'immeuble situé 251, bd Pereire (Paris XVII), a été loué à la société Robert Walters PLC pour six ans.
- Enfin, 1.000 m² ont été loués dans l'immeuble Biopark (Paris XIII).

ACQUISITIONS EN COURS

Deux promesses d'achat ont été signées pour un montant de 53 millions d'euros :

- L'une, fin juin 2015, en vue d'acquérir le terrain d'assiette de l'hôtel Holiday Inn Paris Saint Germain des Prés, dont la société était déjà propriétaire des murs et exploitante. L'acquisition de ce foncier permet de réunir la pleine propriété d'un actif de qualité.
- L'autre, début juillet 2015, pour l'acquisition, de la pleine propriété d'un ensemble immobilier, entièrement loué, situé 127-129, rue de l'Université (Paris VII) comprenant environ 2.300 m² de bureaux, 700 m² d'habitation et 330 places de parkings d'une surface d'environ 9.400 m².

CESSIONS

Trois immeubles ont été cédés au cours du semestre pour un montant total de 97 millions d'euros à des valeurs supérieures à celles retenues dans l'ANR du 31 décembre 2014, dégageant une plus-value consolidée totale de 22,3 millions d'euros. Il s'agit des immeubles de « Rueil 250 » (Rueil-Malmaison), du 76-80, av du Général Leclerc (Paris XIV) et du 4, rue de Lasteyrie (Paris XVI). Les loyers générés par ces trois immeubles représentaient un montant de 6 millions d'euros en année pleine.

EXPERTISES ET ACTIF NET REEVALUE

Le patrimoine, parisien à près de 90%, est expertisé à 2,4 milliards d'euros au 30 juin 2015. Ce chiffre comprend un montant de plus-values latentes de 290 millions d'euros.

L'actif net réévalué triple net EPRA s'élève à 124,42 euros par action au 30 juin 2015 vs 118,35 euros au 31 décembre 2014, en hausse de 5,1% sur six mois. Pour mémoire, l'ANR calculé selon la méthode utilisée traditionnellement par la société s'élève au 30 juin 2015 à 124,85 euros par action contre 118,69 euros au 31 décembre 2014 (+5,2%)*.

* Les différences entre ces deux méthodes portent essentiellement sur le traitement des actions d'auto-contrôle et la mise en juste valeur de la dette à taux fixe.

II) Les résultats semestriels

En application des normes IFRS, le compte de résultat consolidé semestriel n'intègre le résultat des activités issues de Foncière des 6ème et 7ème Arrondissements de Paris qu'à partir du 1er avril 2015, et non pas à partir du 1er janvier 2015 comme dans les comptes sociaux. Afin de faciliter la comparaison, des indicateurs *pro-forma* ont été établis.

Cette remarque faite, au 30 juin 2015, le chiffre d'affaires consolidé s'établit comme suit :

En millions d'euros (M€)	30/06/2015	30/06/2015 Pro-Forma	31/12/2014	31/12/2014 Pro-Forma
Chiffre d'affaires	68,6 M€	79,8 M€	113,3 M€	161,8 M€
dont loyers	45,3 M€	53,6 M€	79,4 M€	112,5 M€

Le résultat net consolidé s'élève à 40,9 millions d'euros vs 33,6 millions d'euros au 31 décembre 2014 et 11,6 millions d'euros au 30 juin 2014.

Au 30 juin 2015, les principaux indicateurs de cash-flow sont les suivants :

En euros (€)	30/06/2015	30/06/2015 Pro-Forma	31/12/2014	31/12/2014 Pro-Forma
Cash-Flow courant par action (EPRA Earning)	3,27 €	3,75 €	7,84 €	6,83 €
Cash-Flow global par action	5,28 €	5,76 €	10,13 €	7,55 €

Le ratio Loan To Value (hors droits) reste stable à 45%. Le coût moyen de la dette baisse de 2,61% à 2,51% entre le 31 décembre 2014 et le 30 juin 2015. La maturité de la dette est de 3,2 années contre 3,4 années au 31 décembre 2014. Au cours du semestre, la société a conclu des contrats de swaps, essentiellement à départ différé, au taux moyen pondéré de 1%, pour un montant notionnel de 570 millions d'euros et a acheté des caps pour un montant notionnel de 150 millions d'euros au strike de 0,50%. Au 30 juin 2015, la dette de la société est couverte à 84% et à près de 50% jusqu'à mi-2021. Enfin, la société dispose au 30 juin 2015 de plus de 560 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées.

Les encours de crédit-bail consolidés poursuivent leur décrue et s'établissent à 361 millions d'euros contre 425 millions d'euros au 31 décembre 2014.

III) Perspectives : distribution & valorisation du patrimoine

La stratégie de la société vise à poursuivre l'acquisition d'actifs parisiens à restructurer. En témoignent les projets de l'immeuble EADS, boulevard de Montmorency dans le 16ème, et de l'ensemble de Penthemont, rue de Bellechasse dans le 7ème, dont les restructurations devraient débuter prochainement et durer environ deux ans.

La récente fusion avec Foncière des 6ème et 7ème arrondissements de Paris conforte le profil de foncière de bureaux parisiens de la société avec plus de 2 milliards d'euros d'actifs situés à Paris et loués à 97%. Sauf événement imprévu, Foncière de Paris devrait assurer en 2015 le versement d'un dividende égal ou supérieur à celui de l'exercice précédent, fidèle à ce qui, depuis 30 ans, constitue la marque de fabrique de la société.

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

CONTACTS

FONCIERE DE PARIS
François Thomazeau / Olivier Riché / Arnaud Pomel
Séverine Farjon – farjon@foncieredeparis.fr - 01 53 70 77 77-

Bilan consolidé en K€

(EN MILLIERS D'EUROS)

ACTIF	30/06/2015	31/12/2014	30/06/2014*
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	**5 839**	**5 524**	**188**
Immeubles de placement	**1 882 954**	**976 462**	**1 047 839**
Immobilisations d'exploitation hôtelière	**208 786**	**54 082**	**51 235**
Immobilisations de crédit-bail	**361 099**	**425 053**	**444 307**
Immobilisations de crédit-bail mobilier	*3 646*	*4 433*	*5 685*
Immobilisations de crédit-bail immobilier	*344 556*	*406 821*	*425 465*
Immobilisations financières de crédit-bail	*12 897*	*13 799*	*13 157*
Immobilisations d'exploitation	**785**	**586**	**543**
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**2 453 625**	**1 456 183**	**1 543 924**
Titres mis en équivalence	3 683	96 602	93 879
Titres et créances détenues jusqu'à l'échéance	14	9	690
Valeurs mobilières disponibles à la vente	92 207	84 781	83 572
Instruments de taux d'intérêt (caps et swaps)	5 943	1 248	2 450
Impôt différé actif	4 779	2 252	2 788
Autres créances	742	9 663	1 542
AUTRES ACTIFS NON COURANTS	**107 368**	**194 555**	**184 922**
TOTAL ACTIF NON COURANT	**2 566 832**	**1 656 262**	**1 729 034**
Immeubles destinés à la vente	**11 185**	**77 022**	**88 192**
Stock et en-cours	**328**	**129**	**75**
Créances clients sur immeuble de placements	36 416	8 801	15 673
Créances clients sur crédit bail	7 542	3 709	7 262
Créances d'exploitation	**43 959**	**12 510**	**22 935**
Créances diverses	**13 221**	**8 325**	**23 119**
Valeurs mobilières détenues à des fins de transaction	425	1 486	1 610
Disponibilités	21 613	15 944	36 962
Trésorerie	**22 038**	**17 429**	**38 573**
ACTIF COURANT	**90 730**	**115 415**	**172 893**
TOTAL ACTIF	**2 657 562**	**1 771 678**	**1 901 927**

PASSIF	30/06/2015	31/12/2014	30/06/2014*
Capital	154 426	99 386	99 271
Réserves	790 834	432 525	422 953
Réserves recyclables	*14 050*	*12 108*	*4 758*
Actions propres	*-17 941*	*-18 466*	*-18 741*
Autres réserves consolidées	794 725	438 883	436 936
Autres instruments de capitaux propres	-	-	-
Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence	-1 516	4 415	1 943
Résultat en instance d'affectation	-	-	-
Résultat hors quote-part résultat des sociétés mises en équivalenc	42 395	29 183	8 890
Résultat	40 879	33 598	10 833
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	**986 139**	**565 509**	**533 058**
Résultat des minoritaires	-	-	811
Réserves des minoritaires	-	-	1 825
INTERETS MINORITAIRES	**-**	**-**	**2 636**
Obligations remboursables en actions (OSRA)	72 908	72 908	87 474
Dettes financières à plus d'un an	1 223 702	871 526	935 735
Instruments de taux d'intérêt swaps	8 241	7 082	13 819
Impôt différé passif	8 023	1 957	1 369
Autres dettes	16 380	11 279	13 786
DETTES DIVERSES	**24 404**	**13 236**	**15 155**
TOTAL PASSIF NON COURANT	**2 315 394**	**1 530 261**	**1 587 876**
Provisions pour risques et charges	4 350	2 596	2 506
Dettes financières à moins d'un an	255 873	184 945	221 677
Dettes diverses	81 945	53 875	89 868
TOTAL PASSIF COURANT	342 168	**241 417**	**314 050**
TOTAL PASSIF	**2 657 562**	**1 771 678**	**1 901 927**

* données retraitées tenant compte de l'application rétrospective d'IFRIC 21

Compte de Résultat K€

(EN MILLIERS D'EUROS)

ACTIF	30/06/2015 (6 mois)	31/12/2014 (12 mois)	30/06/2014* (6 mois)
PRODUITS D'EXPLOITATION	**94 044**	**155 421**	**86 657**
Produits sur opérations de location simple	**59 333**	**99 181**	**53 184**
Loyers	45 297	79 390	39 971
Charges refacturées	12 587	17 358	12 207
Autres produits et transferts de charges	492	1 351	765
Reprise provisions pour dépréciation d'actif	555	516	142
Reprise provisions pour créances douteuses	286	566	99
Reprises de provisions pour risques et charges	115	-	-
Produits sur opérations de crédit bail	**20 180**	**42 929**	**26 284**
Redevances, préredevances, autres produits	8 999	21 352	11 054
Charges refacturées	7 330	8 825	7 706
Reprises provisions et amortissements	2 311	5 428	2 191
Reprise provisions pour créances douteuses	1 069	4 943	3 652
Plus value de cession	50	1 196	941
Autres produits	420	1 185	742
Autres produits d'exploitation	**14 532**	**13 311**	**7 189**
Produits d'exploitation hôtelière	14 266	12 545	6 314
Autres produits	266	766	875
Autres reprises de provisions pour risques et charges	**-**	**-**	**-**
CHARGES D'EXPLOITATION	**64 162**	**94 405**	**58 430**
Charges sur immeubles de location simple	**30 851**	**49 644**	**29 440**
Charges refacturables	12 587	17 358	12 147
Charges non refacturables	4 666	5 492	3 206
Dotations aux amortissements	11 138	21 040	10 458
Dotations aux dépréciations sur actif	2 103	3 694	2 922
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	-	-
Charges sur créances douteuses	308	675	285
Autres charges	49	1 386	421
Charges sur opérations de crédit bail	**13 862**	**20 736**	**15 033**
Charges refacturables	7 330	8 825	7 706
Charges non refacturables	95	814	591
Dotations aux provisions	1 563	239	9
Charges sur créances douteuses	1 912	6 404	3 149
Résultat de cessions	2 332	4 293	1 662
Autres charges	630	161	1 915
Autres charges d'exploitation	**11 477**	**9 657**	**4 871**
Autres charges d'exploitation hôtelière	10 138	8 588	4 171
Dotations aux amortissements de l'activité hôtelière	1 339	1 068	699
Autres dotations aux provisions pour risques et charges	**-**	**-**	**-**
Charges générales d'exploitation	**7 973**	**14 368**	**9 087**
Frais de personnel	6 177	7 939	5 503
Autres frais administratifs	613	3 845	2 138
Impôts, taxes et versements assimilés	969	1 379	698
Dotations aux amortissements et provisions	113	755	502
Autres charges d'exploitation	101	450	246
RESULTAT OPERATIONNEL	**29 882**	**61 016**	**28 227**
Résultat de cession d'immeubles de placement	22 322	6 123	1 088
RESULTAT OPERATIONNEL APRES CESSION	**52 204**	**67 140**	**29 315**
RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE	**-1 516**	**4 415**	**1 943**
Coût de l'endettement net	-18 032	-42 047	-18 599
Dividendes et produits nets sur titres	5 540	11 120	5 131
Variations de valeurs des instruments financiers	2 424	-6 138	-4 936
Effet des actualisations	-	-	-
Variation de valeur des écarts d'acquisition		-	-
RESULTAT AVANT IMPOTS	**40 620**	**34 489**	**12 855**
Impôt (y compris impôt différé)	259	-892	-1 211
RESULTAT NET	**40 879**	**33 598**	**11 644**
dont Part des minoritaires	-	-	811
PART DU GROUPE	**40 879**	**33 598**	**10 834**
Résultat par action	**4,94 €**	**5,24 €**	**1,69 €**
Résultat dilué par action	**4,76 €**	**5,34 €**	**1,84 €**

* données retraitées tenant compte de l'application rétrospective d'IFRIC 21