



COMMUNIQUE DE PRESSE – 16 FEVRIER 2016

## Résultats annuels 2015 –

**PARIS, le 16 février 2016** - Le Directoire de Foncière de Paris s'est réuni le 15 février 2016 et a arrêté les comptes de la société pour l'exercice allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2015, établis en référentiel IFRS. Il a présenté son rapport sur la gestion de la société au Conseil de Surveillance réuni le 16 février 2016. 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 2016 sur le site internet de la société [www.fonciere-de-paris.fr](http://www.fonciere-de-paris.fr)

**LA FUSION EN MAI 2015 AVEC LA FONCIERE DES 6<sup>ème</sup> ET 7<sup>ème</sup> ARRONDISSEMENTS DE PARIS A DONNE NAISSANCE A UNE FONCIERE DE BUREAUX ET HOTELS PARISIENS QUI DETIENT UN PATRIMOINE DE 2,6 MILLIARDS D'EUROS AU 31 DECEMBRE 2015 :**

- **Forte croissance de l'Actif Net Réévalué Triple Net EPRA sur une base diluée : 134,72 € par action vs 118,35 € par action au 31 décembre 2014 (+13,8%)**
- **ANR de reconstitution : 146,30 € (+14%)**
- **Doublement du stock de plus-values latentes à 406 Millions d'euros vs 199 Millions d'euros au 31 décembre 2014**
- **Progression du Résultat net EPRA Pro Forma : 7,06 € par action vs 6,83 € au 31 décembre 2014 (+3,4%)**
- **Dividende proposé : 9 € par action, comprenant 6,20 € de dividende à titre ordinaire et 2,80 € de dividende à titre exceptionnel**

**UNE ACTIVITE LOCATIVE SOUTENUE TRADUITE DANS LA HAUSSE DU TAUX D'OCCUPATION DE DEUX POINTS A 97,4%**

- **57.000 m<sup>2</sup> commercialisés ou recommercialisés en 2015**
- **Progression du Taux d'occupation de 95,1% à 97,4%**

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

- **Rallongement de la maturité moyenne de la dette à 4 années vs 3,4 années fin 2014**
- **Coût spot du financement stable après couverture : 2,64% au 31 décembre 2015 vs 2,61% au 31 décembre 2014**

## ACTIVITES

### ▪ LOCATION SIMPLE : UNE ACTIVITE LOCATIVE SOUTENUE

- **Au cours de l'exercice, les équipes de la société ont loué ou recommercialisé environ 57.000 m<sup>2</sup>, en particulier :**
  - 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 m<sup>2</sup> de bureaux. 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 (3.500 m<sup>2</sup>).
  - L'immeuble du Coruscant à Saint-Denis (14.550 m<sup>2</sup>) a été loué au groupe SNCF pour une durée de dix ans dont neuf ans fermes.
  - Dans l'immeuble Biopark (Paris XIII), 2.600 m<sup>2</sup> ont été loués, achevant le remplissage complet de ce site de plus de 30.000m<sup>2</sup>.
  - La location de plus de 1.900 m<sup>2</sup> dans l'immeuble dit « Le Campra » à Saint-Denis porte le taux d'occupation de cet immeuble à 100%.
  - Un plateau de 1.050 m<sup>2</sup>, récemment rénové dans l'immeuble situé 251, bd Pereire (Paris XVII), a été loué à la société Robert Walters PLC pour six ans.
- **Le dynamisme de l'activité locative s'est traduit par la hausse du taux d'occupation financier de plus de deux points à 97,4% vs 95,1% au 31 décembre 2014.**
- Au 31 décembre 2015, la maturité moyenne des baux est de **4,7 années vs 4,2 années en 2014.**

### ▪ FONCIERE DE PARIS A INVESTI 53 MILLIONS D'EUROS DANS PARIS INTRA-MUROS EN 2015

- En 2015, la société a procédé à deux acquisitions :
  - **PARIS VI – 92, RUE DE VAUGIRARD** - Achat du 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.
  - **PARIS VII – 127-129, RUE DE L'UNIVERSITE (11.740 M<sup>2</sup>)** – Acquisition de la pleine propriété d'un ensemble immobilier, entièrement loué, comprenant 2.300 m<sup>2</sup> de bureaux, 700 m<sup>2</sup> d'habitation et 330 places de parkings. Cet actif est destiné à être entièrement rénové.
- Six immeubles ont été cédés au cours de l'année pour un montant total de 102,5 Millions d'euros à des valeurs supérieures à celles retenues dans l'ANR du 31 décembre 2014, dégageant une plus-value sociale de 22,8 Millions d'euros. Il s'agit principalement des immeubles de « Rueil 250 » (Rueil-Malmaison), du 76-80, av du Général Leclerc (Paris XIV) et du 4, rue de Lasteyrie (Paris XVI).

## PATRIMOINE : 2,6 MILLIARDS D'EUROS DE VALEUR DE PATRIMOINE

- **La valeur du patrimoine expertisé au 31 décembre 2015 ressort à 2,6 Milliards d'euros vs 1,3 Milliard d'euros au 31 décembre 2014.** Cette variation s'explique essentiellement par :
  - la fusion avec Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> arrondissements de Paris
  - une hausse du stock des plus-values latentes qui double de 199 Millions d'euros au 31 décembre 2014 à 406 Millions d'euros au 31 décembre 2015 sous l'effet notamment :
    - des relocations d'actifs intervenues au cours de l'exercice
    - des dotations aux amortissements (28 M€)
    - de la valorisation d'actifs livrés en 2015 (Le Coruscant à Saint-Denis)
    - de la valorisation de projets sécurisés (Penthemont pour la partie bureaux)
    - d'une compression des taux de capitalisation de l'ordre de 50pb

## ELEMENTS FINANCIERS

- En application des normes IFRS, le compte de résultat consolidé annuel n'intègre le résultat des activités issues de la Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> arrondissements de Paris qu'à partir du 1<sup>er</sup> avril 2015, et non pas à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015 comme dans les comptes sociaux. Afin de faciliter la comparaison, des indicateurs *pro-forma* ont été établis.
- Cette remarque faite, au 31 décembre 2015, **le chiffre d'affaires** consolidé s'établit comme suit :

<i>En millions d'euros (M€)</i>	2014	2015	2014 Pro-Forma	2015 Pro-Forma
Chiffre d'affaires	113,3 M€	141,9 M€	161,8 M€	153,2 M€
dont loyers	79,4 M€	95,8 M€	112,5 M€	104,1 M€*

\*Non compris 5,9 Millions d'euros d'indemnités de résiliation anticipée

Le chiffre d'affaires consolidé s'élève à 141,9 Millions d'euros vs 113,3 Millions d'euros au 31 décembre 2014 réparti entre :

- Des loyers pour 95,8 Millions d'euros (79,4 Millions d'euros en 2014)
  - Des redevances de crédit-bail pour 14,6 M€ (21,4 Millions d'euros en 2014),
  - Des revenus hôteliers pour 31,5 M€ (12,5 Millions d'euros en 2014).
- L'activité foncière représente désormais 83% de l'EBITDA de Foncière de Paris témoignant de l'amenuisement de la contribution de l'activité de crédit-bail au résultat.
  - Au 31 décembre 2015, les principaux indicateurs de cash-flow sont les suivants :

<i>En euros (€)</i>	2014	2015	2014 Pro-Forma	2015 Pro-forma
Cash-Flow courant par action (EPRA Earning)	7,84 €	6,59 €	6,83 €	7,06 €
Cash-Flow global par action	10,13 €	8,22 €	7,55 €	8,70 €

**Sur une base pro-forma, le cash-flow courant par action progresse de 6,83 € par action à 7,06 € par action.**

- Le **résultat net consolidé** s'élève à 45,7 Millions d'euros vs 33,6 Millions d'euros au 31 décembre 2014. Le **résultat net social**, sur la base duquel est déterminé le dividende à titre ordinaire, atteint 63,8 Millions d'euros contre 41,1 Millions d'euros, soit 6,20 € par action contre 6,21 € par action en 2014.
- L'Actif Net Réévalué Triple Net EPRA de Foncière de Paris, s'élève sur une base diluée à 134,72 € hors droits (HD) vs 118,35 € hors droits (HD) par action au 31 décembre 2014. L'Actif Net Réévalué IFRS (HD) s'élève à 135,23 € par action contre 118,69 € par action au 31 décembre 2014.**

En € par action	31/12/2014	31/12/2015	% hausse
ANR Triple net EPRA	118,35	134,72	+13,8%
ANR IFRS	118,69	135,23	+13,9%
ANR Droits inclus	128,25	146,30	+14,1%

## REFINANCEMENT : AU COURS DE L'EXERCICE, FONCIERE DE PARIS A PROCÉDE AU RALLONGEMENT DE LA MATURITE DE SA DETTE TOUT EN MAINTENANT SON COUT MOYEN

- Compte tenu de l'émission obligataire de 150 Millions d'euros du mois de novembre et de la signature de nouvelles lignes de crédit confirmées depuis le début de l'exercice, la maturité de la dette est passée de **3,4 années** à fin décembre 2014 à **4 années** à fin décembre 2015. Pour autant, le coût spot de la dette est resté stable à **2,64% vs 2,61% au 31 décembre 2014**.
- La société a profité de la faible pentification de la courbe des taux pour souscrire, au cours de l'année, à 795 M€ de swaps au taux moyen pondéré de 1% (dont une majorité à départs différés) et 150 M€ de caps au strike moyen de 0,5% à échéance mi-2021. Au total, la société est couverte à 78% au 31 décembre 2015 et à plus de 50% jusque mi-2022.
- Le ratio dettes sur patrimoine réévalué (LTV) reste stable à **44%**.
- La Société disposait de **584,3 M€ de lignes de crédit non tirées au 31 décembre 2015**.

## DIVIDENDE EN PROGRESSION

- Il sera proposé à l'Assemblée Générale des Actionnaires la distribution d'un **dividende de 9 € par action**, contre 6,1 € en 2014. Ce dividende comprend deux branches :
    - Une distribution à titre ordinaire qui s'élève à 6,20 € par action
    - Une distribution à titre exceptionnel de 2,80 € par action, en raison de la hausse significative de l'Actif Net Réévalué au cours de l'exercice et du succès de la fusion avec Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> arrondissements de Paris.
- Le dividende total de 9 € par action offre un rendement de 8,12% sur le cours au 31 décembre 2015.**

## PERSPECTIVES

- Le patrimoine de Foncière de Paris recèle d'importants réservoirs de croissance organique. Un programme de rénovation d'actifs représentant un montant de travaux de l'ordre de 120 Millions d'euros étalé sur les trois prochains exercices, offrant un potentiel de plus de 21 Millions d'euros de loyers supplémentaires, a démarré en décembre 2015. Outre les immeubles de Penthemont et du 37, bd de Montmorency, d'autres immeubles feront l'objet de rénovation avant leur relocation, consolidant ainsi la qualité du patrimoine et sécurisant dès lors la capacité distributive de la société pour les prochains exercices.

## CALENDRIER

- 12 avril 2016 : Assemblée Générale des actionnaires

## 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-

**BILAN CONSOLIDE – En milliers d’Euros**

<b>ACTIF</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>471</b>	<b>5 524</b>	<b>1 260</b>
<b>Immeubles de placement</b>	<b>1 919 289</b>	<b>976 462</b>	<b>1 016 417</b>
<b>Immobilisations d'exploitation hôtelière</b>	<b>219 230</b>	<b>54 082</b>	<b>51 598</b>
<b>Immobilisations de crédit-bail</b>	<b>330 607</b>	<b>425 053</b>	<b>467 838</b>
Immobilisations de crédit-bail mobilier	2 862	4 433	6 511
Immobilisations de crédit-bail immobilier	316 105	406 821	448 007
Immobilisations financières de crédit-bail	11 640	13 799	13 320
<b>Immobilisations d'exploitation</b>	<b>807</b>	<b>586</b>	<b>565</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>2 469 933</b>	<b>1 456 183</b>	<b>1 536 415</b>
Titres mis en équivalence	2 944	96 602	93 613
Titres et créances détenues jusqu'à l'échéance	4	9	24
Valeurs mobilières disponibles à la vente	88 863	84 781	72 259
Instruments de taux d'intérêt (caps et swaps)	3 114	1 248	354
Impôt différé actif	7 916	2 252	1 980
Autres créances	771	9 663	16 770
<b>AUTRES ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>103 612</b>	<b>194 555</b>	<b>185 000</b>
<b>TOTAL ACTIF NON COURANT</b>	<b>2 574 015</b>	<b>1 656 262</b>	<b>1 722 675</b>
<b>Immeubles destinés à être cédés</b>	<b>15 761</b>	<b>77 022</b>	<b>16 166</b>
<b>Actifs destinés à être cédés</b>	<b>7 626</b>		
<b>Stock et en-cours</b>	<b>319</b>	<b>129</b>	<b>73</b>
Créances clients sur immeuble de placements	32 205	8 801	9 807
Créances clients sur crédit bail	3 435	3 709	3 651
<b>Créances d'exploitation</b>	<b>35 640</b>	<b>12 511</b>	<b>13 457</b>
<b>Créances diverses</b>	<b>12 153</b>	<b>8 325</b>	<b>8 668</b>
Valeurs mobilières détenues à des fins de transaction	425	1 486	243
Disponibilités	17 582	15 944	9 482
<b>Trésorerie</b>	<b>18 007</b>	<b>17 429</b>	<b>9 725</b>
<b>ACTIF COURANT</b>	<b>89 506</b>	<b>115 416</b>	<b>48 088</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>2 663 521</b>	<b>1 771 678</b>	<b>1 770 763</b>
<b>PASSIF</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
Capital	154 426	99 386	99 271
Réserves	784 159	432 525	371 362
<i>Réserves recyclables</i>	<i>4 874</i>	<i>12 108</i>	<i>-1 666</i>
<i>Actions propres</i>	<i>-18 081</i>	<i>-18 466</i>	<i>-26 708</i>
<i>Autres réserves consolidées</i>	<i>797 365</i>	<i>438 883</i>	<i>399 737</i>
Autres instruments de capitaux propres	-	-	-
Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence	-2 050	4 415	-4 569
Résultat en instance d'affectation	-	-	-
Résultat hors quote-part résultat des sociétés mises en équivalence	47 744	29 183	81 116
Résultat	45 694	33 598	76 547
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>	<b>984 279</b>	<b>565 509</b>	<b>547 180</b>
Résultat des minoritaires	-100	-	779
Réserves des minoritaires	-1 749	-	1 957
<b>INTEREIS MINORITAIRES</b>	<b>-1 849</b>	<b>-</b>	<b>2 736</b>
Obligations remboursables en actions (OSRA)	72 908	72 908	87 474
Dettes financières à plus d'un an	1 380 126	871 526	800 752
Instruments de taux d'intérêt swaps	18 879	7 082	12 673
Impôt différé passif	7 761	1 957	171
Autres dettes	17 378	11 279	14 505
<b>Dettes diverses</b>	<b>25 139</b>	<b>13 236</b>	<b>14 675</b>
<b>TOTAL PASSIF NON COURANT</b>	<b>2 479 481</b>	<b>1 530 261</b>	<b>1 465 493</b>
Passifs destinés à être cédés	1 398		
Provisions pour risques et charges	4 457	2 596	2 259
Dettes financières à moins d'un an	115 213	184 945	233 049
Dettes diverses	62 972	53 875	69 962
<b>TOTAL PASSIF COURANT</b>	<b>184 040</b>	<b>241 416</b>	<b>305 270</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>2 663 521</b>	<b>1 771 678</b>	<b>1 770 763</b>

**COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE – En milliers d’Euros**

	31/12/2015 (12 mois)	31/12/2014 (12 mois)	31/12/2015 Pro Forma	31/12/2013 (6 mois)
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>183 979</b>	<b>155 421</b>	<b>196 518</b>	<b>59 608</b>
<b>Produits sur opérations de location simple</b>	<b>122 465</b>	<b>99 181</b>	<b>132 116</b>	<b>30 923</b>
Loyers	95 778	79 390	104 122	26 234
Charges refacturées	17 386	17 358	18 521	4 342
Autres produits et transferts de charges	7 098	1 351	7 106	275
Reprise provisions pour dépréciation d'actif	1 788	516	1 788	37
Reprise provisions pour créances douteuses	300	566	300	36
Reprises de provisions pour risques et charges	115	-	279	-
<b>Produits sur opérations de crédit bail</b>	<b>29 561</b>	<b>42 929</b>	<b>29 561</b>	<b>21 915</b>
Redevances, préredevances, autres produits	14 597	21 352	14 597	12 109
Charges refacturées	8 794	8 825	8 794	4 243
Reprises provisions et amortissements	3 803	5 428	3 803	702
Reprise provisions pour créances douteuses	1 156	4 943	1 156	4 371
Plus value de cession	255	1 196	255	65
Autres produits	956	1 185	956	424
<b>Autres produits d'exploitation</b>	<b>31 952</b>	<b>13 311</b>	<b>34 841</b>	<b>6 770</b>
Produits d'exploitation hôtelière	31 576	12 545	34 465	6 240
Autres produits	376	766	376	530
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>117 932</b>	<b>94 405</b>	<b>125 000</b>	<b>38 707</b>
<b>Charges sur immeubles de location simple</b>	<b>50 768</b>	<b>49 644</b>	<b>54 031</b>	<b>14 506</b>
Charges refacturables	17 386	17 358	18 521	4 342
Charges non refacturables	7 225	5 492	7 512	2 041
Dotations aux amortissements	23 881	21 040	25 721	6 679
Dotations aux dépréciations sur actif	1 567	3 694	1 567	920
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	-	-	176
Charges sur créances douteuses	671	675	671	158
Autres charges	39	1 386	39	191
<b>Charges sur opérations de crédit bail</b>	<b>21 681</b>	<b>20 736</b>	<b>21 679</b>	<b>10 644</b>
Charges refacturables	8 794	8 825	8 794	4 243
Charges non refacturables	301	814	301	667
Dotations aux provisions	6 397	239	6 397	2 838
Charges sur créances douteuses	2 188	6 404	2 188	2 672
Résultat de cessions	3 300	4 293	3 300	-
Autres charges	699	161	699	224
<b>Autres charges d'exploitation</b>	<b>30 095</b>	<b>9 657</b>	<b>32 605</b>	<b>5 279</b>
Autres charges d'exploitation hôtelière	26 178	8 588	28 196	4 585
Dotations aux amortissements de l'activité hôtelière	3 916	1 068	4 409	693
<b>Charges générales d'exploitation</b>	<b>15 388</b>	<b>14 368</b>	<b>16 685</b>	<b>8 278</b>
Frais de personnel	11 085	7 939	12 018	1 651
Autres frais administratifs	2 063	3 845	2 235	5 879
Impôts, taxes et versements assimilés	1 488	1 379	1 512	490
Dotations aux amortissements et provisions	440	755	495	201
Autres charges d'exploitation	313	450	425	54
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>66 048</b>	<b>61 016</b>	<b>71 518</b>	<b>20 901</b>
Résultat de cession d'immeubles de placement	21 032	6 123	21 032	46
Autres dépréciations	-5 353	-	-5 353	-
<b>Résultat opérationnel après cession &amp; autres dépréciations</b>	<b>81 726</b>	<b>67 140</b>	<b>87 197</b>	<b>20 947</b>
<b>Résultat des sociétés mises en équivalence</b>	<b>-2 050</b>	<b>4 415</b>	<b>-2 050</b>	<b>-4 569</b>
Coût de l'endettement net	-38 435	-42 047	-41 347	-14 244
Dividendes et produits nets sur titres	5 334	11 120	5 405	-8 825
Variations de valeurs des instruments financiers	-941	-6 138	-941	286
Variation de valeur des écarts d'acquisition	-	-	-	111 753
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>45 634</b>	<b>34 489</b>	<b>48 263</b>	<b>105 348</b>
Impôt (y compris impôt différé)	2 805	-892	2 805	-28 022
Résultat des activités abandonnées	-2 845	-	-2 845	-
<b>RESULTAT NET</b>	<b>45 594</b>	<b>33 598</b>	<b>48 223</b>	<b>77 325</b>
dont Part des minoritaires	-100	-	-100	779
<b>Part du groupe</b>	<b>45 694</b>	<b>33 598</b>	<b>48 323</b>	<b>76 547</b>
Résultat par action	5,52 €	5,24 €	5,84 €	14,15 €
Résultat dilué par action	5,29 €	5,34 €	5,57 €	13,34 €