

Résultats annuels 2014 - COMMUNIQUE DE PRESSE

- Dividende de 1 € par action (+11%)
- Acquisition de l'ensemble immobilier de Penthemont : relais de croissance à moyen terme
- Progression des loyers consolidés : +25% à 33,1 M€ au 31 déc. 2014
- Forte hausse du résultat opérationnel : + env. 33% à 36,6 M€ au 31 déc. 2014
- Coût spot de la dette stable à 2%
- Actif Net Réévalué : 20,97 € / action au 31 décembre 2014

PARIS, le 13 février 2015 - Le Conseil d'administration de Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris (SIIC) s'est réuni le 13 février 2015 et a arrêté les comptes de la société pour l'exercice 2014, établis en référentiel IFRS. 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 rapport financier annuel détaillant l'ensemble des comptes annuels sera disponible en avril 2015 sur le site internet de la société www.fprg.fr.

CHIFFRES CLES CONSOLIDES

BILAN CONSOLIDE				M€
<i>ACTIF</i>	<i>31-12-2014</i>	<i>31-12-2013</i>	<i>31-12-2012</i>	
Immeubles de placement	852,9	621,7	615,3	
Immobilisations hôtelières	67,7	69,0	70,3	
Immobilisations financières	0,9	18,5	88,4	
Valeurs mobilières et Disponibilités	8,3	57,0	34,6	
Autres actifs	14,2	22,9	23,4	
TOTAL	944,0	789,1	832,0	
<i>PASSIF</i>	<i>31-12-2014</i>	<i>31-12-2013</i>	<i>31-12-2012</i>	
Capitaux propres part du Groupe	431,7	427,7	432,0	
Dettes financières	497,0	346,4	376,3	
Autres passifs	15,3	15,0	23,7	
TOTAL	944,0	789,1	832,0	

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

	31-12-2014 12 mois	31-12-2013 12 mois	31-12-2012 12 mois
Chiffre d'affaires consolidé (M€)	48,5	41,8	29,6
Résultat opérationnel (M€)	36,6	27,6	19,2
RESULTAT NET PART DU GROUPE (M€)	30,6	22,9	16,3
dont Variation de valeur des instruments financiers	-3,4	-	-2,3
Résultat /action (€)	1,20	0,89	0,64
RESULTAT NET SOCIAL (M€)	27,5	16,1	21,3

ACTIF NET REEVALUE

	31-12-2014	31-12-2013	31-12-2012
ANR hors droits par action (€)	20,97	20,60	20,55
ANR droits inclus par action (€)	22,74	21,12	20,85

ACTIVITE

▪ Immeubles de placement

Au cours de l'année 2014, la Société a perçu 33,1 M€ de loyers consolidés, contre 26,5 M€ en 2013.

Cette progression des loyers s'explique par le fait que la société a bénéficié en 2014:

- des pleins loyers des immeubles du 24, rue de l'Université, 45-47 et 49-51, rue Saint-Dominique,
- de six mois de loyers de l'ensemble Penthemont
- de la relocation de l'immeuble du 138 bis, rue de Grenelle.

Par ailleurs, en lieu et place d'Alcatel Lucent, la société Salesforce a pris à bail dans des conditions analogues l'immeuble situé 3, avenue Octave Gréard (5.500 m²). Le départ anticipé d'Alcatel Lucent est donc sans incidence financière pour la Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris.

Ces éléments, combinés à la prolongation pour une nouvelle période de six ans fermes à partir du 1^{er} janvier 2015 d'un bail sur près de 10.000 m² dans les immeubles situés au 24-26 et 41-43, rue St Dominique, permettent à la société d'afficher une durée moyenne ferme des baux de 4,7 années.

Au 31 décembre 2014 comme au 30 juin 2014, le patrimoine est loué en quasi-totalité (taux d'occupation de 99,3%).

▪ Hôtels (Holiday Inn Paris – Saint-Germain-des-Prés et Holiday Inn Paris – Notre-Dame)

Les revenus de l'activité hôtelière sont stables et s'élèvent à 15,4 M€ contre 15,3 M€ au 31 décembre 2013.

En 2014, l'hôtel Holiday Inn Paris-Saint-Germain-des-Prés a dégagé un prix moyen de 157 € HT avec un taux d'occupation de 86% (vs respectivement 158 € HT et 85% en 2013) et l'Holiday Inn Paris-Notre-Dame un prix moyen de 195 € HT avec un taux d'occupation de 89% (respectivement 196 € HT et 87% en 2013).

▪ Participations

Les produits sur titres perçus au titre de l'exercice 2014 s'élèvent à 0,5 M€, contre 5,7 M€ au titre de 2013. Cette baisse s'explique par la cession de la participation détenue par Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris dans Foncière de Paris en capital et en OSRA intervenue en fin d'année 2013.

ACQUISITIONS

ENSEMBLE IMMOBILIER DE PENTHEMONT

La société a remporté l'appel à candidatures organisé par l'Etat pour la vente de l'ensemble immobilier de Penthemont (37-39 rue de Bellechasse et 104 rue de Grenelle, Paris 7^{ème}) destiné à être libéré par le Ministère de la Défense. Ce site, loué à l'Etat jusqu'à son départ au plus tard début 2016, fera ensuite l'objet de travaux de rénovation avant relocation.

Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} a sécurisé l'occupation future de l'ensemble de Penthemont en signant un accord avec un grand utilisateur pour environ 9.200m² de bureaux (sur un total de 12.500 m²). Cet accord est soumis à plusieurs conditions suspensives, notamment celles touchant aux autorisations d'urbanisme qui restent à ce jour à obtenir.

SAINTS-PERES FLEURY

Début juillet 2014, la Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris a acquis 67,5% des parts de la SCI Saints-Pères Fleury. Cette SCI, dont la Foncière 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 long terme. Cette acquisition permet à la Foncière de regrouper la pleine propriété d'un actif de qualité (9.200 m²) qui génère 3,8 M€ de loyers annuels.

PATRIMOINE : HAUSSE DES PLUS-VALUES LATENTES

La société a procédé à l'expertise annuelle de son patrimoine qui ressort à 1.019 M€ à comparer à 806 M€ au 31 décembre 2013. Cette progression tient compte des acquisitions de l'exercice (Ensemble Penthemont et quote-part de la SCI Saints-Pères Fleury) ainsi que de la vente d'OSRA Foncière de Paris pour 15,3 M€.

Le stock de plus-values latentes s'élève à 98,3 M€ contre 94,0 M€ à fin 2013, témoignant, outre l'effet naturel des amortissements, d'une progression de la valeur des expertises.

ACTIF NET REEVALUE

L'Actif Net Réévalué s'élève à 20,97 € hors droits par action, en légère progression par rapport à l'exercice 2013 (20,60 € hors droits par action).

ELEMENTS FINANCIERS

- Le **chiffre d'affaires** consolidé de l'exercice 2014 s'établit à 48,5 M€ en progression de plus de 20% par rapport à 2013 (39,1 M€).
- Le résultat opérationnel s'établit en hausse de près de 33% à 36,5 M€ (contre 27,5 M€ en 2013).
- Le **résultat net consolidé** s'élève à 30,65 M€, contre 22,8 M€ au 31 décembre 2013. Il est affecté par une variation de valeur négative des instruments financiers de 3,38 M€, cette dépréciation ayant pour contrepartie le maintien à un niveau très favorable du coût de refinancement de la société.
- Le résultat net social progresse à 27,5 M€ contre 16,1 M€ au 31 décembre 2013 reflétant la progression de l'activité.

- Calculé à partir du compte de résultat consolidé, le **cash-flow** atteint 25,4 M€ pour l'exercice 2014. Pour mémoire, le cash-flow de l'exercice 2013 s'élevait à 24,1 M€.
- Au 31 décembre 2014, **les fonds propres consolidés part du groupe** s'élèvent à 431,7 M€ (y compris le résultat de la période) contre 427,7 M€ au 31 décembre 2013.
- La charge d'intérêts sur l'année induit un coût spot de la dette stable à 2% après couverture. La société est couverte à 100% au 31 décembre 2014 et jusque mi-2016 puis à 80% jusqu'à fin 2017. Le ratio de Loan To Value (Dettes nettes / fonds propres réévalués) atteint 48% au 31 décembre 2014, contre 36% fin décembre 2013 ; son évolution reflétant les acquisitions réalisées par la société au cours de l'exercice.

DIVIDENDE

- Il sera proposé aux actionnaires de Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris la distribution d'un dividende de 1 € au titre de l'exercice 2014, à comparer au dividende de 0,90 € par action versé au titre de l'exercice 2013.

PROJET DE FUSION AVEC FONCIERE DE PARIS

- Le mardi 4 novembre 2014, le Conseil d'administration de Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris a approuvé le principe d'une fusion absorption de Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} 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 Md€ 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^{ème} et 7^{ème} 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 d'administration de Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris et Conseil de Surveillance de Foncière 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 DES 6EME ET 7EME ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)

Introduite en bourse en 2007, la Société a constitué un portefeuille d'actifs d'environ 74.000 m² de grande qualité.

Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris (SIIC) est cotée sur le Compartiment B du marché Euronext Paris de NYSE Euronext (Mnémonique SRG, code ISIN : FR0010436329).

www.fprg.fr

CONTACTS

FONCIERE DES 6EME ET 7EME ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC)

Arnaud POMEL - Séverine FARJON - Xavier SIZARET

Tél : 01 53 70 77 77