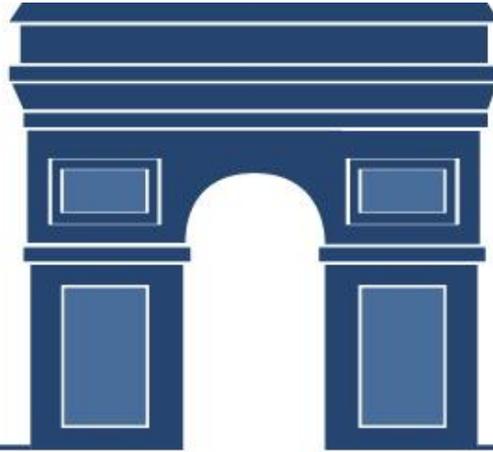


# Présentation de résultats - Février 2014



Foncière de Paris

---

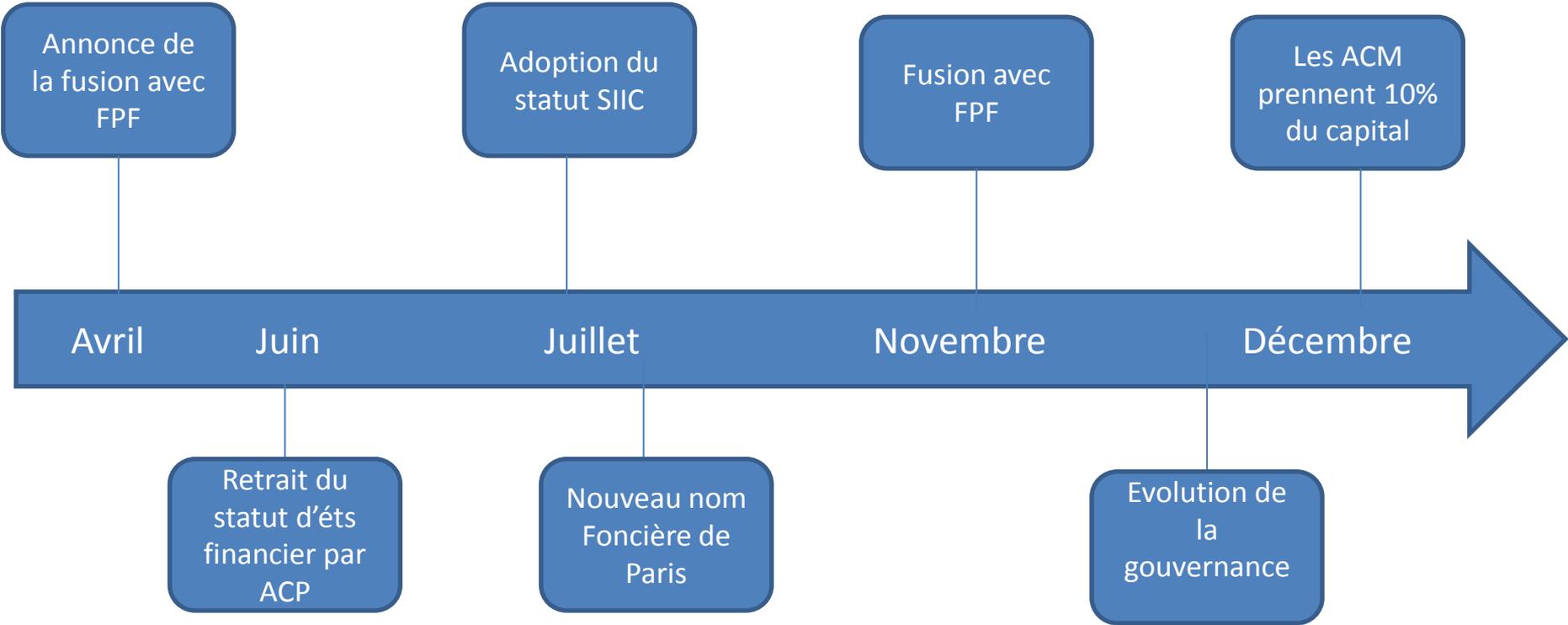




## I) Une année de transformation



# 2013 : année de transformation



# Une foncière de bureaux parisiens



- ❑ **Une SIIC de taille significative – près de 2 Md€ de bilan- propriétaire de bureaux parisiens**
  - ❑ 75% du patrimoine constitué d’actifs de bureaux situés à Paris, Boulogne-Billancourt & Levallois-Perret.
  - ❑ Aucun actif à La Défense
  
- ❑ **L’autorité de contrôle prudentiel a accordé à Foncière de Paris (ex Cofitem-Cofimur) le retrait d’agrément d’établissement de crédit que la société avait sollicité.**
  - ❑ Le portefeuille de crédit-bail (450 M€ au 31 décembre 2013) sera géré en extinction. Le cash-flow net provenant de la diminution des encours de crédit-bail représentera entre 30 et 55 millions d’euros par an sur les 5 prochaines années.
  
- ❑ **Foncière de Paris a opté pour le statut SIIC avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 2013**
  - ❑ L’exit tax s’élève à 27,9 M€, comptabilisée en totalité en charge sur 2013.
  - ❑ Depuis la date de l’option, la cession des immeubles en plus-value latentes est exonérée d’impôt.



II) Une année également active sur le plan opérationnel



# Ouverture de l'Auberge de Jeunesse, Paris X



## ❑ L'auberge de jeunesse a ouvert début juillet 2013

- ❑ L'excellente localisation à côté de la Gare du Nord, et la rénovation complète dont l'immeuble a été l'objet a permis un démarrage rapide de l'activité. L'immeuble, exploité par l'enseigne St Christopher's Inns, fait l'objet d'un bail de six ans fermes.
- ❑ Pour un prix de revient de l'immeuble (35 M€ après rénovation), le loyer perçu par **Foncière de Paris** sera au minimum de 2,1 M€ par an, soit 6% avant indexation sur le chiffre d'affaires.

# Immeuble Vivarte, Paris XIX



125 Millions d'euros d'investissements réalisés à un taux moyen de 6%



## ❑ **Foncière de Paris a acquis le siège de Vivarte**

- ❑ Paris 19ème - un immeuble de 15 700 m<sup>2</sup> de bureaux et 120 parkings
- ❑ Prix : 53 M€ HT et HD
- ❑ **Un bail de 12 ans dont 9 ans fermes a été signé par la société Vivarte**

## ❑ **Dans le cadre du processus de simplification des structures engagé en avril 2013, Foncière de Paris a acquis auprès de PHRV 2.094.493 actions Foncière 6 & 7 représentant un montant de 37,2 Millions d'euros.**

- ❑ A la suite de cette acquisition, **Foncière de Paris** détient 16,8 % du capital de Foncière 6 & 7

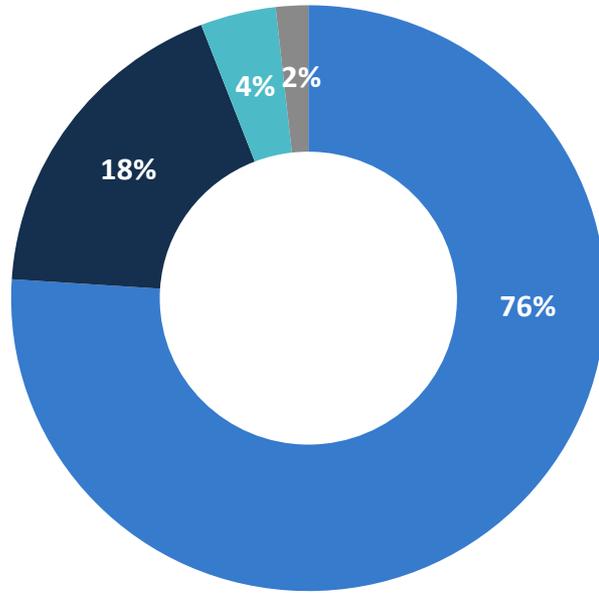
## ❑ **Acquisition d'une participation dans Eurosic**

- ❑ Un investissement de 34 Millions d'euros procurant un rendement de 6 % sur le dividende de 2,1€ par action
- ❑ La participation totale de Foncière de Paris (post fusion) s'élève à 9,7% du capital d'Eurosic

# Répartition géographique et sectorielle : Un patrimoine de location simple valorisé 1,24 Md€ hors droits

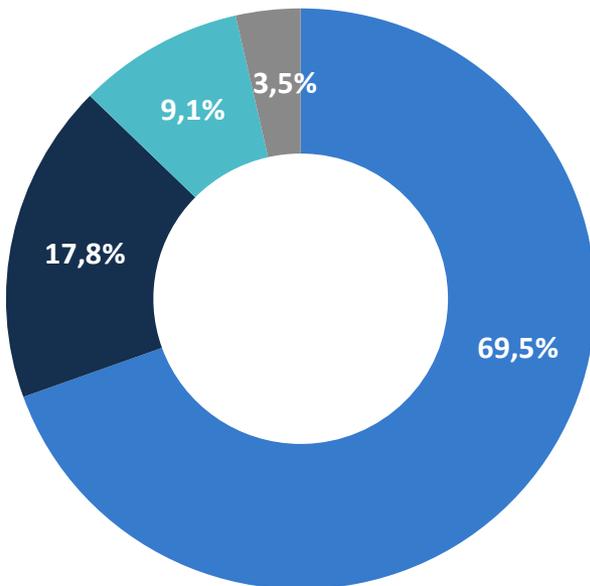


### Répartition géographique en valeur\*



- Paris & Hauts de Seine
- 1ère couronne
- 2nde couronne & province
- Restaurants

### Répartition sectorielle en valeur\*



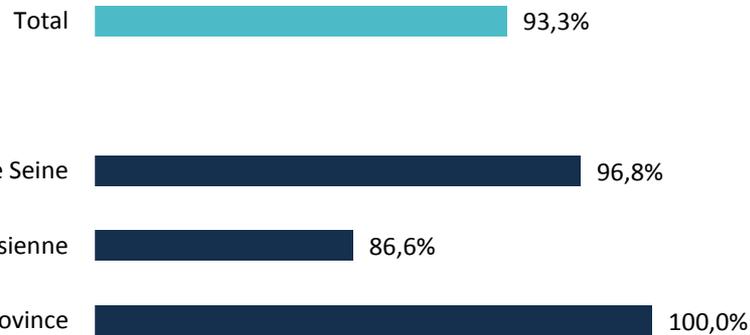
- Bureaux
- Activités, locaux commerciaux & divers
- Hôtel & auberge de jeunesse
- Restaurants

• Valeur d'expertise hors droits  
Y compris immeuble en développement

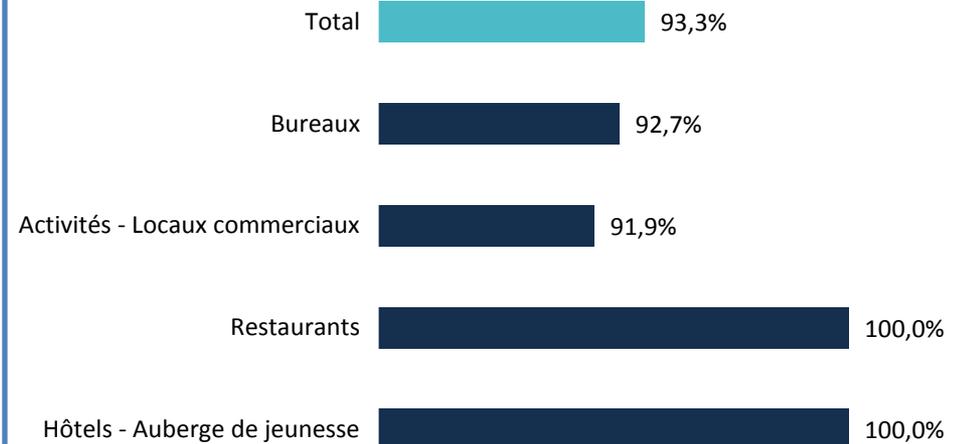


□ Taux d'occupation financier au 31/12/2013 : 93,3 %.

## Répartition du taux d'occupation financière par localisation géographique



## Répartition du taux d'occupation financière par secteur





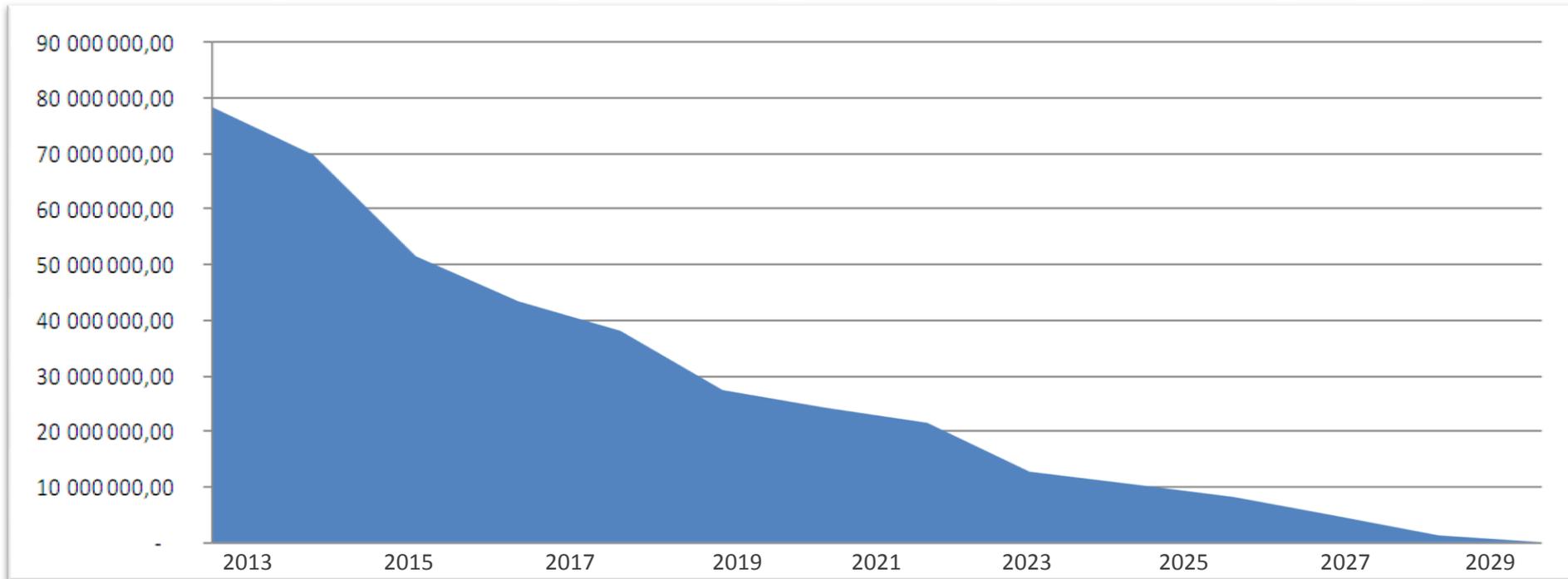
## ❑ Sur l'année civile 2013, la société a commercialisé près de 16.000 m<sup>2</sup> dont principalement :

- ❑ **Mercure III, 9-11, (Paris XV)** : bail de 6 ans fermes (3.172 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux et 55 emplacements de parking).
- ❑ **Biopark, (Paris XIII)** : bail de 6 ans fermes avec l'INSERM et BAUER MEDIA France (4.000 m<sup>2</sup>).
- ❑ Des baux sur les immeubles **Jules Ferry** (Steelcase) et **Orion** (Sopra, Pôle Emploi) ont également fait l'objet de renouvellement pour environ 4.700 m<sup>2</sup>.

# Une maturité moyenne des baux de 5 ans



## Échéance des baux 2013-2029

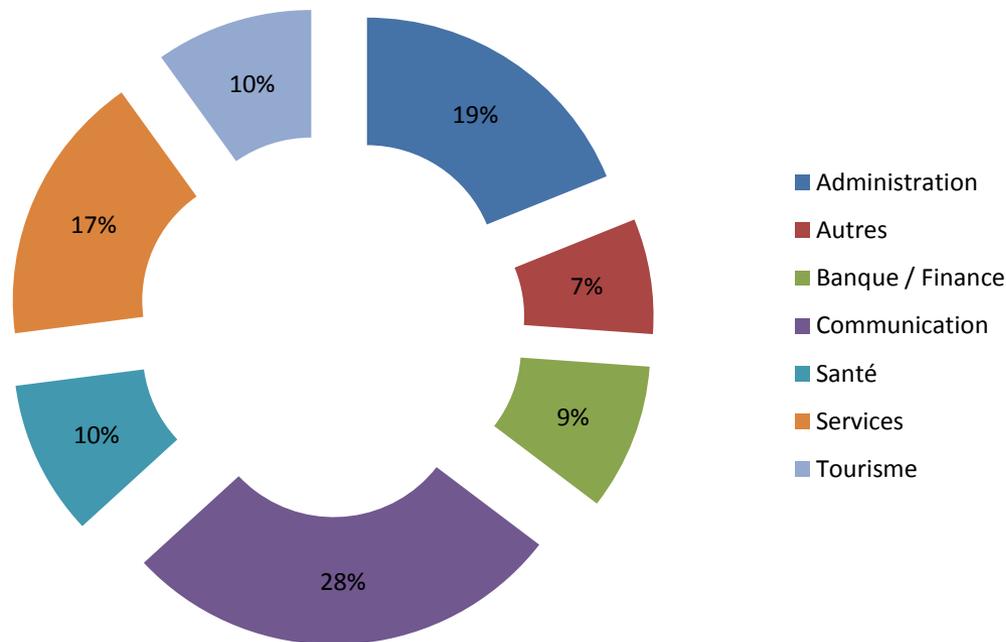


Montant des loyers annuels en €

# Répartition des locataires par secteur d'activité



Répartition des locataires par secteur d'activité – 31 décembre 2013



Le top 20 des locataires représente 60% des loyers totaux



### III) Les Comptes au 31 décembre 2013



- ❑ **Adoption de la nomenclature commerciale de présentation des comptes.**
- ❑ **Dans le cadre de la restructuration de la société, l'exercice ouvert au 1er janvier 2013 a été clos par anticipation au 30 juin 2013 (exercice d'une durée exceptionnelle de six mois).**
- ❑ **Les comparaisons se font donc entre un exercice 2012 d'une durée de douze mois et deux exercices 2013 de six mois dont le second a été marqué par la fusion avec Foncière Paris France le 20 novembre 2013.**
- ❑ **Des comptes pro-forma sur l'exercice 2013 sont également présentés.**



- ❑ **Le chiffre d'affaires consolidé au 31 décembre 2013 s'établit à 44,6 M€, contre 45,8 M€ comptabilisés sur le premier semestre 2013.**
  - ❑ Ce chiffre comprend la contribution de Foncière de Paris sur six mois et celle issue de Foncière Paris France depuis le 1<sup>er</sup> Octobre 2013.
  - ❑ Au 31 décembre 2013, le chiffre d'affaires pro-forma s'élève à 113 M€.
  - ❑ Enfin, au 31 décembre 2012, le chiffre d'affaires consolidé de Foncière de Paris était de 95,96 M€.
  
- ❑ **Le résultat net part du groupe consolidé atteint 76,5 M€, contre 34,6 M€ pour l'exercice 2012.**
  - ❑ Il est fortement impacté par la contribution du produit d'acquisition (badwill) de 111,7 M€ liée
    - ❑ pour 99,5 M€ à la fusion avec Foncière Paris France et
    - ❑ pour 12,2 M€ à la première consolidation par mise en équivalence de Foncière des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup>.

# Compte de résultat consolidé



En K€

	31/12/2013 (6 mois)	31/12/2013 Pro Forma (12 mois)	30/06/2013 (6 mois)	31/12/2012 (12 mois)
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>59 608</b>	<b>147 258</b>	<b>43 769</b>	<b>88 286</b>
<b>Produits sur opérations de location simple</b>	<b>30 923</b>	<b>85 205</b>	<b>10 423</b>	<b>19 993</b>
Loyers	26 234	75 723	8 791	17 603
<b>Produits sur opérations de crédit-bail</b>	<b>21 915</b>	<b>46 573</b>	<b>24 658</b>	<b>56 317</b>
<b>Autres produits d'exploitation</b>	<b>6 770</b>	<b>15 480</b>	<b>6 988</b>	<b>11 976</b>
<b>Autres reprises de provisions pour risques et</b>			<b>1 700</b>	
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>38 707</b>	<b>98 190</b>	<b>35 842</b>	<b>57 646</b>
<b>Charges sur immeubles de location simple</b>	<b>14 506</b>	<b>38 018</b>	<b>5 549</b>	<b>10 035</b>
<b>Charges sur opérations de crédit-bail</b>	<b>10 644</b>	<b>30 274</b>	<b>19 630</b>	<b>30 552</b>
<b>Autres charges d'exploitation</b>	<b>5 279</b>	<b>9 936</b>	<b>4 657</b>	<b>6 322</b>
<b>Charges générales d'exploitation</b>	<b>8 278</b>	<b>19 961</b>	<b>6 006</b>	<b>10 737</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>20 901</b>	<b>49 069</b>	<b>7 926</b>	<b>30 641</b>
Résultat de cession d'immeubles de placement	46	1 526	1 480	11 974
<b>Résultat opérationnel après cession</b>	<b>20 947</b>	<b>50 595</b>	<b>9 406</b>	<b>42 615</b>
<b>Résultat des sociétés mises en équivalence</b>	<b>-4 569</b>	<b>-2 476</b>	<b>2 884</b>	<b>3 177</b>
Coût de l'endettement net	-14 244	-34 715	-7 576	-17 419
Dividendes et produits nets sur titres	-8 825	-4 334	4 464	3 972
Variations de valeurs des instruments financiers	286	2 404	42	-279
Variation de valeur des écarts d'acquisition	111 753	105 414		14 823
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>105 348</b>	<b>116 887</b>	<b>6 336</b>	<b>43 712</b>
Impôt (y compris impôt différé)	-28 022	-26 657	-1 761	-10 905
<b>RESULTAT NET</b>	<b>77 325</b>	<b>90 230</b>	<b>7 459</b>	<b>35 984</b>
dont part des minoritaires	779	1 593	814	1 322
<b>Part du groupe</b>	<b>76 547</b>	<b>88 638</b>	<b>6 645</b>	<b>34 662</b>
<b>Résultat par action</b>	<b>11,57 €</b>	<b>13,39 €</b>	<b>1,55 €</b>	<b>8,09 €</b>



- ❑ **Le montant des fonds propres réévalués et des quasi-fonds propres s'élève à 792 M€.**
  - ❑ Les fonds propres consolidés, résultat inclus, s'élèvent à 547,2 M€ (contre 324,3 M€ au 31 décembre 2012).
  - ❑ S'ajoutent à ce montant 157,4 M€ de plus-values latentes sur le patrimoine de location simple et 87,4 M€ d'OSRA.



## ❑ **Diversification et allongement des sources de financement**

- ❑ **Emission obligataire de 80 M€ en juillet - 6 ans à 4,125%, faisant apparaître une spread de 275 bp au-dessus du midswap.**

## ❑ **Le coût du refinancement au 31.12.13 y compris le coût des couvertures et celui des OSRA 6,5% (ex Foncière Paris France) est de 3,17%**

## ❑ **Le ratio dettes sur fonds propres réévalués atteint 43% (LTV).**

## ❑ **Au 31 décembre 2013, la Société disposait de 9,7 M€ de trésorerie disponible et de 240 M€ de lignes de crédit non tirées.**

# Bilan consolidé



<b>ACTIF</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>30/06/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
<b>Immobilisations de location simple (*)</b>	1 016 417	242 028	239 635
<b>Immobilisations d'exploitation hôtelière</b>	51 596	52 124	51 947
<b>Immobilisations de crédit-bail</b>	467 838	477 580	493 054
<b>Immobilisations financières</b>	93 637	101 097	120 107
<b>Actif circulant &amp; autres actifs</b>	131 550	120 144	105 855
<b>Disponibilités</b>	9 725	51 400	64 863
<b>Total Actif</b>	<b>1 770 763</b>	<b>1 044 373</b>	<b>1 075 461</b>
<b>PASSIF</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>30/06/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>547 180</b>	<b>293 892</b>	<b>324 255</b>
<b>OSRA</b>	<b>87 474</b>		
<b>Dettes financières</b>	<b>1 033 801</b>	<b>691 945</b>	<b>691 270</b>
<b>Instruments de taux d'intérêt swaps</b>	<b>12 673</b>	<b>11 172</b>	<b>14 922</b>
<b>Autres passifs</b>	<b>89 635</b>	<b>47 364</b>	<b>45 014</b>
<b>Total Passif</b>	<b>1 770 763</b>	<b>1 044 373</b>	<b>1 075 461</b>

Dans les comptes consolidés établis en référentiel IFRS, les immobilisations de location simple sont comptabilisées en valeur historique c'est à dire que 157 M€ de plus-values latentes ne sont pas prises en compte

# Actif Net Réévalué



- L' Actif Net Réévalué de Foncière de Paris, sur base diluée, s'élève à 111,17 € HD par action contre 104,01 € HD par action au 30 Juin 2013, en hausse de 7%, faisant clairement apparaître l'effet relatif de la fusion avec Foncière Paris France.

ANR	En k€
Capitaux propres consolidés (IFRS)	547 180
Retraitement titres d'autocontrôle	26 708
Plus-value latente sur portefeuille de crédit-bail	46 700
Fiscalité latente sur portefeuille de crédit-bail	-16 079
Plus-value latente sur patrimoine de location simple	157 436
OSRA (2010-2017, ex FPF)	87 474
<b>CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES RETRAITES</b>	<b>849 419</b>
ANR hors droits	849 419
Nombre d'actions	6 618 080
Conversion de 795 219 OSRA	1 022 424
Nombre d'actions diluées	7 640 504
<b>ANR par action (€/action)</b>	<b>111,17</b>



## IV) En Bourse

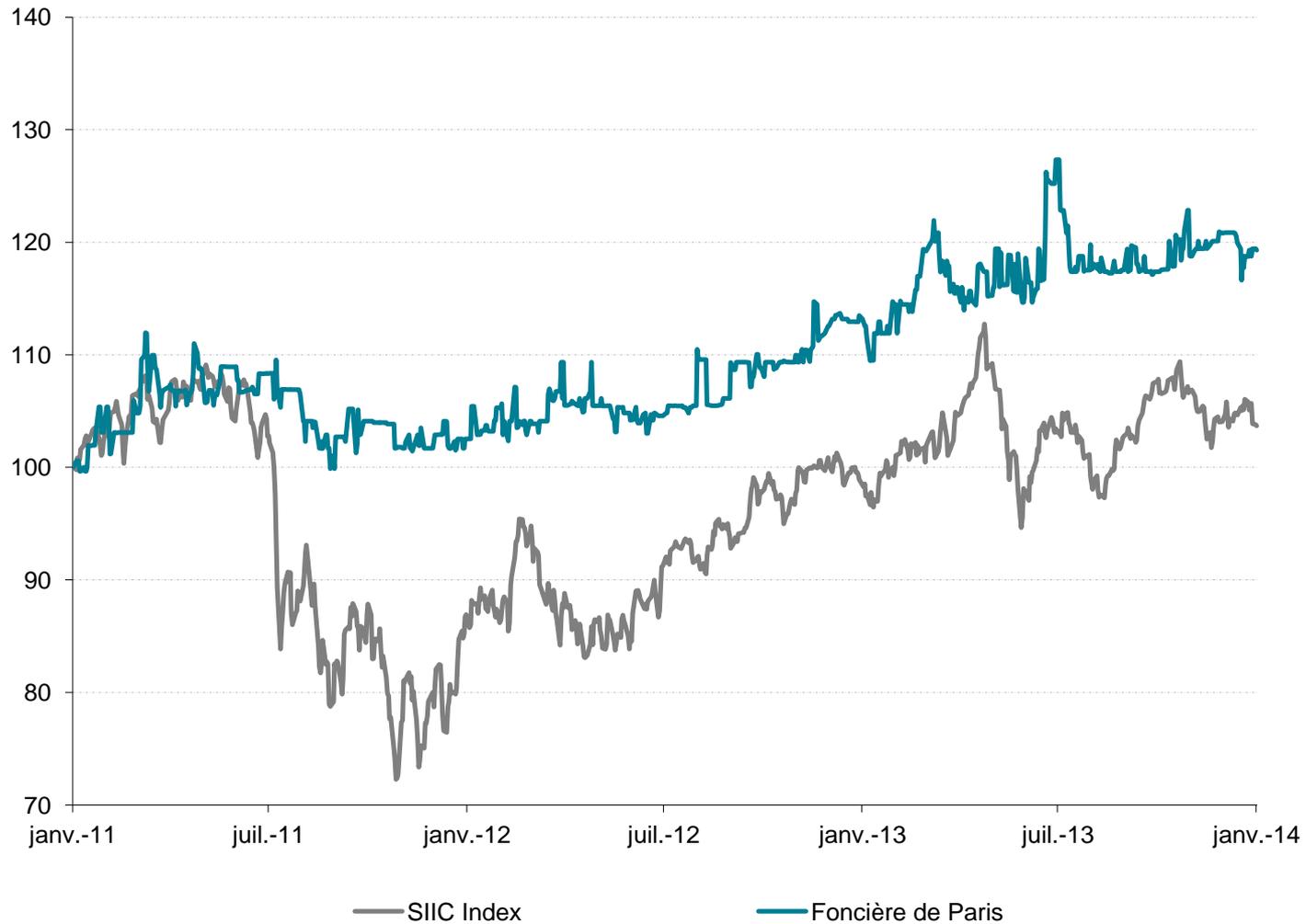


# Evolution du capital au cours de l'année 2013



Actionnaires	31/12/2013	31/12/2012
Groupe Covéa	28,43 %	18,66 %
Groupe Allianz	17,21 %	20,76 %
ACM Vie	10,01 %	-
Groupe Zurich	7,82 %	12,08 %
Assurances Mutuelles Le Conservateur	6,20 %	6,85%
La Tricogne	7,42 %	7,68 %
Groupe Generali	5,67 %	8,74%
Foncière des 6 <sup>ème</sup> et 7 <sup>ème</sup> Arrondissements de Paris	0,55 %	9,95 %
Auto-détention	4,59 %	0,18 %
Flottant	12,09 %	15,09 %

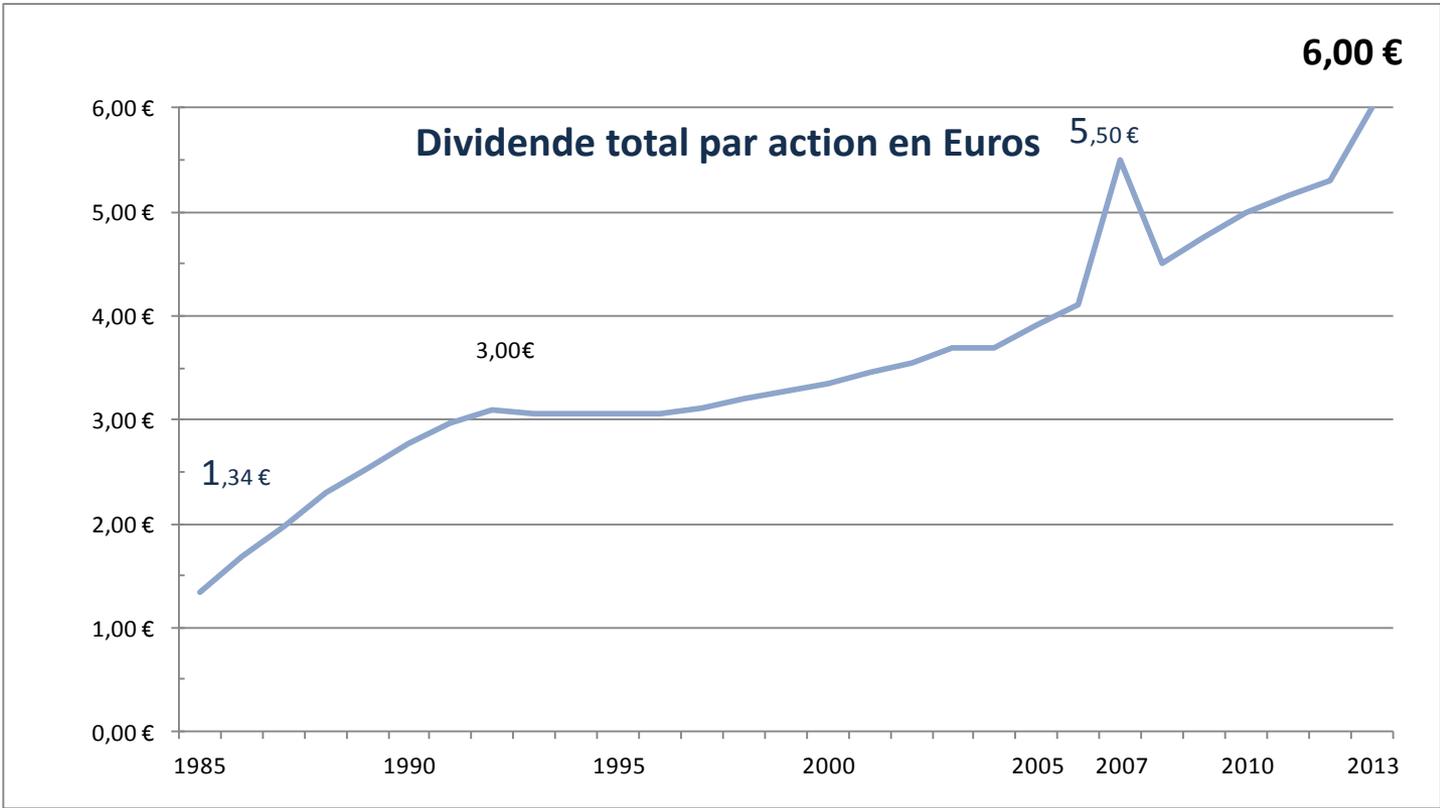
# La vie du titre: après la fusion, la capitalisation boursière s'élève à près de 600 M€



# Dividende

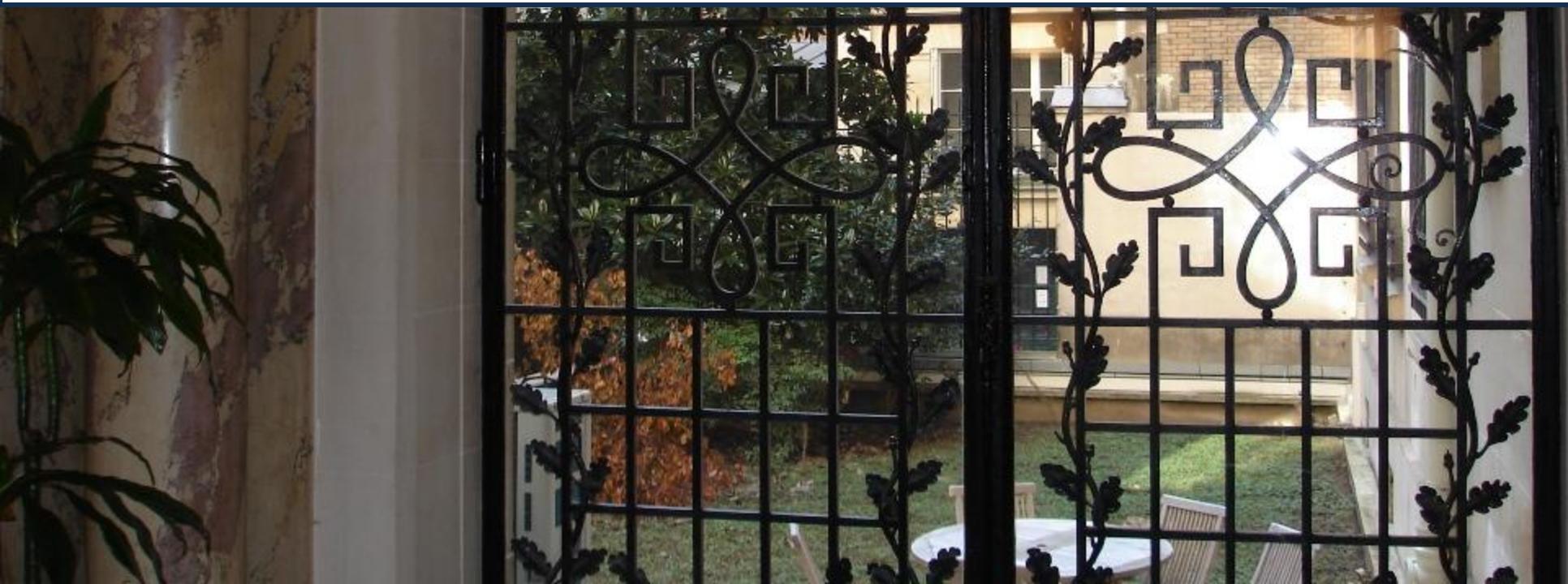


- ❑ Dividende : 6 € par action, +13%.
- ❑ Rendement de près de 7% sur le cours moyen de l'année 2013 (85,9 €).





## V) Perspectives



# Une foncière de bureaux parisiens forte d'un rendement pérenne



- ❑ **En 2014, Foncière de Paris poursuivra sa politique d'acquisition d'actifs parisiens de bonne qualité tout en poursuivant les arbitrages d'actifs périphériques.**
  - ❑ Le patrimoine parisien (Paris, Levallois-Perret, Boulogne-Billancourt) de Foncière de Paris représente d'ores et déjà 75% du portefeuille.
  
- ❑ **Foncière de Paris s'appuie sur un bilan solide, un patrimoine parisien de taille plus importante, un flottant qui va se renforcer, un statut lisible et fiscalement avantageux, et enfin une grande clarté de son positionnement stratégique.**



## VI) Annexe





## ❑ **Un conseil de surveillance composé de 10 personnes**

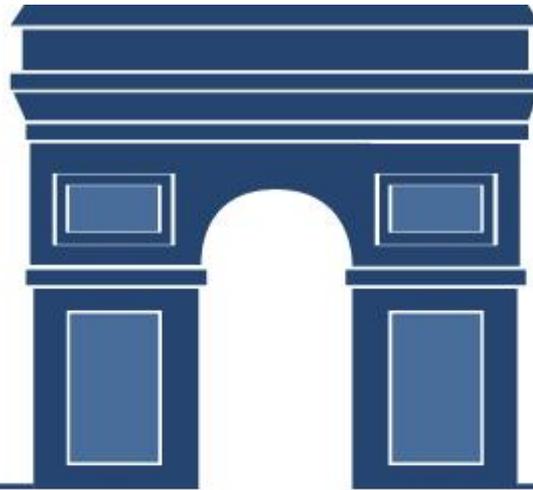
- Madame Sophie BEUVADEN – Présidente
- Monsieur Peter ETZENBACH – Vice-Président
- Monsieur Jean-Paul DUMONT
- Monsieur Luc GUINEFORT
- La société ALLIANZ VIE, représentée par Madame Fanny PALLINCOURT
- La société LE CONSERVATEUR, représentée par Monsieur Cyril LE TOUZE
- La société FONCIERE DES 6ème ET 7ème ARRONDISSEMENTS DE PARIS (SIIC), représentée par Monsieur Alain LE VEEL
- La société GENERALI FRANCE ASSURANCE VIE, représentée par Monsieur Bruno SERVANT
- La société GMF VIE, représentée par Monsieur Olivier LE BORGNE
- La société ZURICH VERSICHERUNGS-GESELLSCHAFT, représentée par Monsieur Cornel WIDMER
  
- Censeur : Monsieur Michel Dufief

## ❑ **Un Directoire composé de trois personnes :**

- François Thomazeau (Président),
- Olivier Riché (Directeur Général)
- Arnaud Pomel

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

tel : 01 53 70 77 77



Foncière de Paris