

RESULTATS ANNUELS 2013

Paris, le 29 avril 2014

Faits Marquants

Patrimoine

69,7 Millions d'euros

Résultat net consolidé

-1.716 K€ (part groupe)

ANR

0,572 € / action

Cours du 29/04/14

0,11 € / action

Soit une décote de 80,77% par rapport à l'ANR

- Un patrimoine immobilier évalué à 69,7 millions d'euros constitué principalement d'hôtels et de biens situés dans une zone dynamique, les Alpes, d'un immeuble de haut standing à Londres et de quelques actifs situés en région parisienne.

Chiffres clés de l'activité

<i>Bilan Consolidé synthétique (En millions d'euros)</i>	<i>Au 31/12/2013</i>	<i>Au 31/12/2012</i>
Patrimoine immobilier (1)	69,7	74,6
Autres actifs non courants	10,3	8,7
Actifs courants	6,5	3,3
Total Actif	86,5	86,6
Capitaux propres (part du groupe)	66,1	69,1
Participation ne donnant pas le contrôle	4,0	
Endettement financier	12,8	14,8
Passifs courants	3,6	2,6
Total Passif	86,5	86,6

(1) En 2012, le patrimoine immobilier est constitué d'immeubles de placement pour 69,2 M€ et d'immeubles destinés à la vente pour 5,4 M€

<i>Compte de résultat Consolidé synthétique (En milliers d'euros)</i>	<i>Au 31/12/2013</i>	<i>Au 31/12/2012</i>
Chiffre d'affaires	2.757	3.602
<i>dont Loyers</i>	2.372	2.960
<i>dont charges refacturées</i>	386	642
Charges locatives globales	-1.224	-1.454
Charges de personnel courantes	-459	-407
Charges de structure courantes	-843	-746
Variation de la valeur des immeubles de placement	1.582	1.626
Dotation et reprises aux autres amortissements	-3.208	79
Résultat opérationnel avant cessions	-1.395	2.701
Résultat des cessions d'immeubles	-324	-
Résultat opérationnel	-1.719	2.701
Résultat financier	-228	286
<i>(dont intérêt sur emprunts)</i>	<i>(-244)</i>	<i>(-496)</i>
Impôts sur les résultats	101	0
Résultat net (part du groupe)	-1.716	2.986
Résultat de la participation ne donnant pas le contrôle	- 129	
Résultat net	-1.845	2.986

Résultats

Revenus des immeubles :

Le chiffre d'affaires de l'année 2013 s'établit à 2.758 K€ dont 2.372 K€ pour les loyers et 386 K€ pour les charges locatives refacturées.

La variation du chiffre d'affaires de l'année 2013 par rapport à celui de l'année 2012 est essentiellement liée à la cession de certains biens immobiliers.

Ainsi, les biens cédés depuis début 2013 (les deux immeubles sis à Lognes et les lots de copropriété du Centre d'Affaires Paris-Nord au Blanc-Mesnil) ont généré un chiffre d'affaires cumulé de 202 K€ au 31 décembre 2013 contre 844 K€ sur l'année 2012.

A périmètre constant, le chiffre d'affaires de l'année 2013 ressort à 2.556 K€, en léger recul de 6%.

La majeure partie de cette baisse est imputable au départ du locataire occupant l'hôtel le Totem en mai 2012 (- 206 K€ sur l'année). Cet immeuble doit faire l'objet d'une transformation en résidence de tourisme, projet pour lequel un permis de construire avait été obtenu et une recherche de financement est en cours.

FIPP a d'autre part accepté de céder à son locataire les biens sis à l'angle des rues de Courcelles et de Chazelle à Paris (17ème) et qu'il a été trouvé avec ce dernier un accord au titre du complément de l'indemnité d'occupation due pour la période du 1er avril 2004 jusqu'au jour de la cession. Ce protocole d'accord a un impact positif de 272 K€ en termes de chiffre d'affaires sur l'exercice 2013.

Enfin, concernant l'Hôtel situé à Vanves (92), la société SCI BRIHAM a conclu avec son locataire « Hôtel du Parc des Expositions » un protocole de résiliation anticipée de bail.

Selon ce protocole, la société a renoncé à l'arriéré de loyers et charges (455 K€ TTC) mais a conservé à titre d'indemnité forfaitaire le dépôt de garantie du locataire (121 K€ TTC). Il a été versé à ce dernier une indemnité de résiliation de bail anticipée de 700 K€.

En conséquence, la société détient un hôtel entièrement libre qui va faire l'objet de travaux liés au permis modificatif que la société a obtenu et qui permettra d'augmenter la surface d'environ 100 m².

Autres produits et charges :

Au 31 décembre 2013, le prêt accordé par FIPP à la société Foncière Paris Nord s'élevait à 5.674 K€.

Une provision pour dépréciation du prêt de 3.100 K€ a été comptabilisée. Le calcul de la dépréciation de la créance anticipe la perte de valeur du montant apporté à la capitalisation de la société FPN du fait des moins-values sous-jacentes de la société FPN à la date du 31 décembre 2013.

La société FPN envisage, afin de redresser sa situation nette actuellement fortement dégradée, de procéder à une émission d'obligations remboursables en actions et bons de souscription d'actions (ORABSA) payable par remise de créances liquides et exigibles. Conformément à des accords conclus entre les deux sociétés, la société FIPP remettrait donc sa créance et serait propriétaire d'obligations remboursables en actions et à terme d'actions FPN. La valeur réelle de l'action FPN après cette opération nécessite la comptabilisation de la présente provision. La société FIPP serait propriétaire, après cette opération d'environ 80% de la société FONCIERE PARIS NORD qui va se redéployer.

Patrimoine

1. Acquisitions et Cessions de l'exercice

➤ Acquisitions :

Fin juillet 2013, FIPP a acquis 1.672 parts (1,07 %) de la SNC VENUS auprès de la société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC (ADC SIIC) pour un prix de 2.780 K€. Ayant déjà acquis, en décembre 2012, 2.500 parts dans cette société, cette nouvelle acquisition porte la participation totale de FIPP dans la SNC VENUS à 2,66%.

L'activité principale de cette société, filiale à 97,34 % de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT, est l'acquisition, la vente et la gestion d'immeubles. Elle détient deux immeubles parisiens et de nombreuses participations immobilières et avait, au 31 décembre 2013, une situation nette réévaluée de 255.770 K€.

Le 18 décembre 2013, FIPP a fait l'acquisition de 50,62 % du capital de la société FRANCE TOURISME IMMOBILIER moyennant le prix de 4.292 K€.

Cette société, inscrite sur le marché libre d'Euronext, a préalablement racheté à la société SCI LE BREVENT dont FIPP détient 100% des parts, l'hôtel Le Totem sis à Flaine (74).

Le permis de construire visant ce bien a été transféré à son nom et elle va désormais porter le projet de transformation de l'ancien hôtel en résidence de tourisme.

➤ Cessions :

Les immeubles le Rousseau et le Voltaire, situés à Lognes (77), qui étaient sous promesse au 31 décembre 2012, ont été cédés courant mars à un promoteur immobilier pour un prix de 4.100 K€.

Le groupe a cédé, le 19 avril 2013, les lots de copropriété acquis au Blanc-Mesnil (93) en novembre 2011 et qui faisaient l'objet d'un contrat de crédit-bail. La cession s'est faite au profit du crédit-preneur qui a

souhaité lever de façon anticipée l'option de rachat qui lui était offerte : la vente s'est faite pour un prix de 1.170 K€ conformément aux modalités prévues dans le contrat.

Enfin, les lots de copropriété sis rue de Chazelles à Paris (17^{ème}) ont été cédés le 15 juillet 2013 : la vente s'est faite au prix de 1.900 K€ (indépendamment du protocole d'accord conclu au titre du complément de l'indemnité d'occupation).

2. Patrimoine

Le groupe possède un patrimoine de près de 36.000 m² valorisé à 69,7 M€ réparti de la manière suivante :

Il est composé à hauteur de 32,9 M€ de murs d'hôtels et résidences hôtelières, 25,1 M€ d'immeubles résidentiels, 1,3 M€ de commerces, 0,7 M€ de bureaux, et de 9,7 M€ d'immeubles en restructuration (Le Totem à Flaine), de charges foncières (terrain de Verdun), et de locaux techniques.

La répartition du patrimoine en valeur est de 68,32% en Province, 16,77% à Londres, et de 14,91% en Région Parisienne.

Les expertises ont été réalisées par les sociétés Crédit Foncier Expertise, Colomer Expertises et Chesterton & Humberts, selon les critères définis dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière appliquée par l'ensemble des sociétés foncières cotées.

Actif net Réévalué

Au 31 Décembre 2013, l'ANR est calculé comme suit :

Capitaux propres consolidés	66.074 K€
Titres d'autocontrôle (6.868.682 actions)	961 K€
Plus-value latente/ titres d'autocontrôles	2.965 K€
Actif Net Réévalué	70.000 K€
Nombre d'actions (au 31.12.2013)	122.471.554
ANR par action :	0,572 € par action

Perspectives

La Société continue d'étudier des projets d'investissement portant sur des biens immobiliers ou titres de sociétés présentant des caractéristiques d'état locatif, de potentiel de rendement ou de valorisation intéressante.

Arrêté des comptes

Les comptes sociaux et les comptes consolidés au 31 décembre 2013 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 29 avril 2014.

Conformément à la recommandation de l'Autorité des Marchés Financiers du 5 février 2010, il est précisé que les procédures d'audit ont été effectuées et que le rapport de certification est en cours d'émission.

FIPP est une Société Anonyme à Conseil d'Administration, régie par le droit français, au capital de 15.000.000 €, dont le siège social est au 2 rue de Bassano - 75116 PARIS, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 542 047 212.

Les actions FIPP sont cotées sur Euronext Paris de NYSE Euronext (compartiment C, ISIN FR 0000038184).
Pour plus d'informations sur le Groupe, www.f-i-p-p.com