

RESULTATS ANNUELS 2012

Paris, le 3 mai 2013

Faits Marquants

Patrimoine

74,6 Millions d'euros

Résultat global consolidé

2.994 K€

ANR

0,564 € / action

Cours du 02/05/13

0,13 € / action

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

- Un patrimoine immobilier évalué à 74,6 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.
- Au cours de l'exercice, la société a opté pour le régime SIIC. L'option a pris effet au 1^{er} décembre 2011.

Chiffres clés de l'activité

<i>Bilan Consolidé synthétique (En millions d'euros)</i>	<i>Au 31/12/2012</i>	<i>Au 31/12/2011</i>
Patrimoine immobilier (1)	74,6	78,3
Autres actifs non courants	8,7	5,7
Actifs courants	3,3	4,3
<i>Total Actif</i>	<i>86,6</i>	<i>88,3</i>
Capitaux propres (part du groupe)	69,1	71,1
Endettement financier	14,8	14,5
Passifs courants	2,6	2,7
<i>Total Passif</i>	<i>86,6</i>	<i>88,3</i>

(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 31/12/2012</i>	<i>Au 31/12/2011</i>
Chiffre d'affaires	3.602	488
<i>dont Loyers</i>	2.960	427
<i>dont charges refacturées</i>	642	61
Charges locatives globales	-1.454	-182
Charges de personnel courantes	-407	-51
Charges de structure courantes	-746	-489
Variation de la valeur des immeubles de placement	1.626	470
Dotation et reprises aux autres amortissements	79	-195
Résultat opérationnel avant cessions	2.701	41
Résultat des cessions d'immeubles	-	-
Résultat opérationnel	2.701	41
Résultat financier	286	-217
<i>(dont intérêt sur emprunts)</i>	<i>(-496)</i>	<i>(-43)</i>
Impôts sur les résultats	0	-416
Résultat net	2.986	-592
Gains et pertes comptabilisés en capitaux propres	8	-
Résultat global	2.994	-592

Résultats

Le chiffre d'affaires de l'année 2012 s'établit à 3.602 K€ dont 2.960 K€ pour les loyers et 642 K€ pour les charges locatives refacturées.

Le patrimoine du groupe a été entièrement constitué à partir du 4^{ème} trimestre 2011, majoritairement grâce aux apports qui lui ont été faits par la société ACANTHE DEVELOPPEMENT et certaines de ses filiales. Il n'y a donc pas de réel comparatif pour la même période en 2011 tant pour les produits que pour les charges dont l'augmentation est due à la mise en place d'une structure de gestion.

Afin de pouvoir mieux appréhender l'évolution du chiffre d'affaires, un pro forma a été établi sur une année complète, en considérant que les biens apportés en novembre 2011 l'avaient été dès le 1^{er} janvier 2011.

<i>En milliers d'€</i>	2012	Proforma 2011	<i>Variation</i>
Chiffre d'affaires	3.602	3.309	+293
<i>dont loyers</i>	2.960	2.855	+105
<i>dont charges Locatives refacturées</i>	642	454	+188
Charges locatives globales	-1.454	-1.088	-280

Le chiffre d'affaires progresse de 293 K€ en grande partie grâce aux lots acquis dans le Centre d'affaires Paris Nord au 30 novembre 2011 qui a généré un chiffre d'affaires de 633 K€ (revenus de crédit-bail) en 2012 contre 45 K€ en 2011. A l'inverse, il faut noter une baisse de revenus locatifs depuis le début de l'exercice 2012 sur d'autres biens : essentiellement sur l'hôtel « Le Totem » à Flaine (qui fait l'objet d'une restructuration pour une vente à la découpe) avec la fin du bail précaire existant avec le locataire (Fin avril 2012) et sur l'immeuble « le Rousseau » à Lognes, avec le départ du dernier locataire (Courant mai 2012).

Patrimoine

1. Cessions et acquisitions de l'exercice

- Le groupe a acquis :
 - Un bien dans la station de Courchevel en Savoie (73),
 - Une participation de 1,60% dans la société VENUS SNC.
- Le groupe a cédé :
 - La société Finance Consulting dont l'actif principal était un immeuble sis à Bruxelles à restructurer,
 - La société SFIF dont les actifs principaux étaient un terrain sur la commune de Villeneuve d'Ascq dans le Nord (59) et un appartement à Ajaccio en Corse (2A),
 - Un immeuble de commerces sis à Ferney-Voltaire dans l'Ain (01),

Le centre commercial de Fresnes est sous promesse depuis le 31 décembre 2011. Celle-ci, à échéance de janvier 2012, n'a pas été exercée mais une nouvelle promesse a été signée le 15 février 2012 pour le même prix (2.000 K€) pour une vente fin juin 2012 qui ne s'est pas réalisée. L'acquéreur reproche à tort l'absence de production d'un état de pollution des sols et sous-sols ainsi que des approximations au sujet des créances locataires. Une procédure devant le tribunal de grande instance est en cours. La prochaine audience aura lieu le 26 juin 2013.

2. Patrimoine

Le groupe possède un patrimoine de plus de 48 300 m² valorisé à 74,6 M€ réparti de la manière suivante :

Au 31 décembre 2012, le patrimoine du groupe est estimé à 74,6 M€. Il est composé à hauteur de 6,1 M€ de bureaux, 3,4 M€ de commerces, 30,2 M€ de murs d'hôtels et résidences hôtelières, 25,3 M€ d'immeubles résidentiels, et 9,6 M€ d'immeubles en restructuration (Le Totem à Flaine), de charges foncières (terrain de Verdun), de réserves et caves et de parkings (résidence La Forêt à Flaine).

La répartition du patrimoine en valeur est de 62,56% en Province, de 21,5% en Région Parisienne et à Paris et 15,94% à Londres.

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 2012, l'ANR est calculé comme suit :

Capitaux propres consolidés	69.093 K€	
Titres d'autocontrôle (41.322 actions)	6 K€	
Actif Net Réévalué	69.099 K€	
Nombre d'actions (au 31.12.2012)	122.471.554	
ANR par action :	0,564 €	par action

Perspectives

Votre Société continue à étudier des projets d'investissement portant sur des biens immobiliers ou titres de sociétés présentant des caractéristiques de situation géographique, d'état locatif, de potentiel de rendement ou de valorisation attrayantes.

Des dossiers sont en cours d'étude et/ou de négociation.

Dans le cadre de la revalorisation de ses actifs, le groupe prépare la transformation de l'hôtel « Le Totem » à Flaine en résidence de tourisme, avec des travaux d'envergure portant sur plus 6 millions d'euros.

Par ailleurs, des marques d'intérêt sur des actifs situés en région parisienne ont été reçues par votre société et font l'objet de discussions.

Evénements postérieurs et Perspectives

Outre la cession des deux immeubles de Lognes, qui étaient sous promesse au 31 décembre 2012 et dont la vente a été réalisée le 25 mars 2013 pour un montant de 4,1 M€, le groupe FIPP a cédé les lots de copropriété, acquis au Blanc-Mesnil en novembre 2011 et qui faisaient l'objet d'un contrat de crédit-bail. La cession s'est faite au profit au crédit-preneur qui a souhaité lever de façon anticipée l'option de rachat qui lui était offerte : la valeur de rachat au 31/12/12 était de 1,3 M€. Ces biens sont classés en « Immeubles destinés à la vente » dans les comptes consolidés.

Au 31/12/2012, l'ensemble des créances détenues sur les sociétés du groupe FONCIERE PARIS NORD s'élevait à 3.828 K€. A ce montant sont venus s'ajouter, depuis le 1er janvier 2013, le loyer de crédit-bail du 1er trimestre 2013 ainsi que le prix de vente à ce groupe des lots faisant l'objet du contrat de crédit-bail pour lesquels le preneur a souhaité lever de façon anticipée l'option de rachat. La créance s'élève donc à fin avril 2013 à 5.233 K€.

Des discussions sont actuellement en cours entre les deux groupes et il devrait prochainement être proposé à la société FIPP de capitaliser l'ensemble des créances au pair. Les perspectives de développement de FONCIERE PARIS NORD permettent, à ce stade, de conforter la valorisation de cet investissement. Par ailleurs, cette capitalisation entraînerait la prise de contrôle par FIPP de la société FONCIERE PARIS NORD (au moins plus des 2/3 du capital) et se ferait après l'obtention auprès de l'AMF d'une dérogation à la réalisation d'une d'OPA.

Arrêté des comptes

Les comptes sociaux et les comptes consolidés au 31 décembre 2012 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 3 mai 2013.

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