

ACTIVITE ET RESULTATS AU 31 DECEMBRE  
2013

**Paris, le 17 février 2014.** Le conseil d'administration s'est réuni le 13 février 2014 pour examiner l'activité et arrêter les comptes de l'exercice 2013.

**Un marché immobilier d'entreprise toujours difficile mais plus ouvert**

La bonne tenue de l'investissement immobilier en volume, s'est confirmée en 2013 malgré une conjoncture générale toujours déprimée et un marché locatif sensiblement dégradé. Le déséquilibre persiste en faveur des actifs "core" mais il est toutefois tempéré par un certain retour de transactions "à valeur ajoutée".

Pour sa part, la Société s'est consacrée à la gestion de son portefeuille d'actifs immobiliers sous enseigne UGC.

**Déconsolidation de la filiale SCI Bordeaux-Image en application de la norme IAS 27**

Depuis le 1er janvier 2013 et pour le même motif que pour sa société soeur CFI-Image en 2012(1), la filiale SCI Bordeaux-Image est désormais déconsolidée. Afin d'assurer la pertinence de la l'information financière, la présentation des chiffres-clés a été adaptée en conséquence dès le 30 juin 2012 pour fournir des agrégats homogènes et donc comparables.

**Revenus locatifs en progression de +3%**

En 2013, les revenus locatifs des filiales ont bénéficié de l'indexation sur l'ILC (+3,07% au 1<sup>er</sup> janvier pour CFI-Image) et se sont élevés à 15 187K€ vs 14 744K€ en 2012.

**ANR par action: 83,91€**

La valeur du portefeuille expertisée par CBRE selon la méthode de l'actualisation des *cash flow* futurs ressort à 220 990 K€ hors frais et droits, à comparer à 239 710K€ au 31/12/2012, soit - 7,9%(et -3,2% par rapport au 30/06/2013).Elle reflète une anticipation d'indexation plus faible dans un contexte économique peu favorable et tient compte d'une durée résiduelle des baux à mi chemin entre 9 et 6 ans.

(1) *Ouverture de la période d'exercice de l'option d'achat d'UGC sur les titres des filiales détenus par CFI (Cf. communiqué du 19 février 2013)*

En conséquence, l'Actif Net Réévalué hors frais et droits s'établit à 83,91€ par action, soit -7,5% par rapport au 31 décembre 2012 et -2,7% par rapport au 30 juin 2013.

Le « résultat global », agrégat significatif qui intègre à la fois les éléments constatés au compte de résultat et ceux directement imputés en fonds propres, ressort à - 2 902K€ pour la part du Groupe (vs + 9 959K€ au 31/12/2012).

#### Chiffres clés.

<i>En milliers d'euros</i>	<b>Exercice 2013</b>	<b>Exercice 2012</b>
<b>Indicateurs-clés d'activité des filiales</b>		
. Revenus locatifs nets	<b>15 187</b>	14 744
. Valeur expertisée du patrimoine au 31/12	<b>220 990</b>	239 710
. Variation de la juste valeur des immeubles	<b>- 18 720</b>	6 870
<b>Données consolidées</b>		
Résultat global, part du Groupe	<b>-2 902</b>	9 959
<i>Soit par action (€)</i>	<b>-3,40</b>	11,67
<b>Actif Net Réévalué, part du Groupe au 31/12</b>	<b>71 643</b>	<b>77 398</b>
<i>Soit par action (€)</i>	<b>83,91</b>	90,72

#### **Dividende proposé : 3,51€ par action soit +17,8% - Le solde de 2,11€ par action payable le 30 juillet 2014**

Il est proposé à L'Assemblée Générale Ordinaire convoquée pour le 28 mars 2014, de fixer le dividende à 3,51€ par action. Compte tenu de l'acompte de 1,40€ par action versé le 1er août 2013, le solde du dividende au titre de l'exercice 2013 serait de 2,11€ par action, payable le 30 juillet 2014.

#### **Prorogation de 12 mois de l'échéance de la dette bancaire de CFI-Image**

Le conseil d'administration a été informé que sa filiale CFI-Image avait signé le 25 juillet 2013, avec ses banques conduites par Crédit Agricole-CIB, un avenant de prorogation de 12 mois du financement à cinq ans mis en place le 13 février 2009 pour l'acquisition du portefeuille immobilier de cinémas UGC. La nouvelle échéance est le 13 février 2015.

Le changement d'instrument de couverture de taux d'intérêt à compter du 13/02/2014 (cap vs swap à 2,95%) conduira CFI-Image à bénéficier de l'effet favorable des taux d'intérêt de marché.

#### **Perspectives**

En relation avec, d'une part, l'expiration au 30 juin 2014 de l'option d'achat conférée à UGC sur les titres des filiales détenant le portefeuille immobilier à usage de cinémas et d'autre part, la nouvelle échéance de la dette, le conseil d'administration a engagé l'examen de différentes options relatives aux perspectives dudit portefeuille.

Il tiendra sa prochaine réunion le 28 mars 2014, à l'issue de l'AGO.

Entre temps, la Société poursuivra la gestion et la valorisation à moyen terme de son portefeuille.

**Relations investisseurs : [contact@cfi-france.com](mailto:contact@cfi-france.com)  
Tél. 01 40 07 81 03**