

Paris, le 27 avril 2016

Faits Marquants

Patrimoine

74,5 Millions d'euros

Résultat net consolidé (part du groupe)

-424 K€

Résultat global (part du groupe)

-123 K€

ANR au 31/12/15

0,5942 € / action

Cours au 26/04/16

0,14 € / action (soit une décote de 76,4% par rapport à l'ANR)

- Un patrimoine immobilier évalué à 74,5 Millions d'euros et 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

Bilan Consolidé synthétique (en millions d'euros)	Au 31/12/2015	Au 31/12/2014
<i>Patrimoine immobilier</i>	67,0	70,8
<i>Autres actifs immobiliers</i>	7,5	
<i>Autres actifs non courants</i>	7,5	10,0
<i>Actifs courants</i>	6,0	10,0
Total Actif	88,0	90,8

<i>Capitaux propres (part du groupe)</i>	68,5	68,6
<i>Participation ne donnant pas le contrôle (1)</i>	5,4	6,1
<i>Endettement financier</i>	10,5	12,9
<i>Passifs courants</i>	3,6	3,2
Total Passif	88,0	90,8

(1) La « Participation ne donnant pas le contrôle » concerne les actionnaires minoritaires de la société France Tourisme Immobilier (FTI) dont le groupe ne possède que 50,62% du capital

<i>Compte de résultat Consolidé synthétique (en milliers d'euros)</i>	<i>Au 31/12/2015</i>	<i>Au 31/12/2014</i>
Chiffre d'affaires	2 490	2 830
<i>dont loyers</i>	<i>1 999</i>	<i>2 349</i>
<i>dont charges refacturées</i>	<i>491</i>	<i>481</i>
Charges locatives globales	-1 331	-1 101
Charges de personnel	-648	-601
Autres produits et autres charges	-2 345	5 812
Variation de valeur des immeubles de placement	660	1 061
Dotation et reprises aux autres amortissements	1 516	-1 781
Résultat de cession des entités déconsolidées	-1	1 073
Résultat opérationnel avant cessions	341	7 293
Résultat de cession d'immeubles de placement	-	-
Résultat opérationnel	341	7 293
Résultat financier	-1 497	-2 046
<i>dont intérêt sur emprunts</i>	<i>-223</i>	<i>-213</i>
Impôt sur les résultats	1	-244
Résultat net (part du groupe)	-424	2 892
Résultat de la participation ne donnant pas le contrôle	-731	2 111
Résultat net	-1 155	5 003

Résultats

1. Revenus des immeubles :

En 2015, le chiffre d'affaires du groupe FIPP s'élève à 2.490 K€ (dont 1.999 K€ de revenus locatifs et 491 K€ de charges locatives refacturées) contre 2.830 K€ (dont 2.349 K€ de revenus locatifs et 481 K€ de charges locatives refacturées) pour la même période 2014.

Le chiffre d'affaires 2015 connaît une diminution faciale de 12%, soit - 340 K€ par rapport à l'exercice précédent.

Le litige SERC a pris fin avec le départ de ce locataire le 30 juillet 2015, ce qui a entraîné une diminution de chiffre d'affaires d'environ 198 K€, compensée partiellement par des augmentations de loyer concernant le bien sis rue Charles Street à Londres (+ 49 K€) et la prise en compte d'un chiffre d'affaires pour l'hôtel « Le Totem », à Flaine (74) qui a commencé à être exploité en décembre 2015.

Retraité de l'incidence du litige SERC, le chiffre d'affaires 2014 aurait été de 2.586 K€ au lieu de 2.830 K€. La diminution réelle de chiffre d'affaires entre 2014 et 2015 est de 3,7% soit 96 K€.

La cession en août 2015 du chalet, sis à Courchevel, a, pour sa part, généré une baisse de chiffre d'affaires de 23 K€.

2. Résultat financier :

Depuis le 4 décembre 2014, la Société était titulaire de 143 226 718 ORA et d'autant de BSA émis par la Société Foncière Paris Nord (FPN), société cotée sur Euronext Paris (Code ISIN FR011277391).

Au cours de l'exercice 2015, la Société a échangé 82.500.000 BSA contre 6.600.000 ORA et exercé 375.000 BSA, de telle sorte qu'elle détenait, au 31 décembre 2015, 750.000 actions (soit 4,79% du capital au 31/12/2015), 60.351.718 BSA et 149.826.718 ORA Foncière Paris Nord.

Dans l'attente d'un changement de PLU dans la commune du Blanc-Mesnil et de la position définitive des banques ayant financé le groupe Foncière Paris Nord, une dotation pour dépréciation des différents actifs FPN a été enregistré sur l'exercice 2015 dans les comptes de FIPP pour un montant total de 2.876 K€.

En 2015, la société a reçu un acompte sur dividendes de 1.126 K€ de la société VENUS dont elle détient 2,66%.

3. Résultat :

Le résultat net de la période s'élève à -1.155 K€ et le résultat net part du groupe à -424 K€.
Le résultat global part du groupe s'élève à -123 K€.

Patrimoine

1. Echange d'immeubles

La société France Tourisme Immobilier SA, filiale de la société FIPP, a réalisé, le 30 décembre 2015, par acte authentique, l'échange d'immeuble sis à Arâches – La – Frasse 74300 Station de Flaine, Près de Flaine, appartenant à la société France Tourisme Immobilier et des immeubles sis à Vanves 92170, 16-18 rue Eugène Baudoin et 14, rue Gabrielle d'Estrées, appartenant à la société SCI Briham, filiale de la société FIPP.

2. Acquisitions – Cessions :

Le groupe n'a procédé à aucune acquisition sur la période.

La promesse de vente signée fin avril 2015 concernant l'appartement situé dans un ensemble immobilier dénommé LES BALCONS DE PRALONG à Courchevel a abouti à la vente de cet appartement le 11 août 2015 moyennant un prix net vendeur de 770 K€.

3. Valorisation des actifs :

En date du 18 juin 2015, un bail notarié de douze ans ferme a été signé concernant l'hôtel « Le Totem », à Flaine (74), moyennant un loyer annuel de base de 525 K€.

Le bailleur s'était engagé à rénover « l'enveloppe extérieure » (ravalement des façades, étanchéité, dépose et remplacement des fenêtres). Les travaux réalisés se sont élevés à 1 838 K€ HT.

Le preneur s'était quant à lui engagé à réaliser à ses frais au moins 2 M€ HT de travaux d'aménagements intérieurs, ce qui a été réalisé.

Il a été accordé en contrepartie des travaux réalisés par le preneur une franchise et une réduction de loyer. L'hôtel est exploité depuis mi-décembre 2015.

Les travaux de restructuration de l'hôtel du Parc des Expositions à Vanves (92) vont débuter en 2016 pour une période de 18 mois. L'enveloppe budgétaire est de l'ordre de 2 500 K€ HT.

4. Patrimoine :

Au 31 décembre 2015, le patrimoine, d'une surface totale de 36.283 m² est valorisé à 74,5 M€. Cette valeur est répartie pour 65% en province (Alpes), 22% à Londres et 13% en région parisienne.

Les immeubles de placement au 31 décembre 2015 ressortent à 67,0 M€ contre 70,8 M€ au 31 décembre 2014. Cette valeur au 31 décembre 2015 tient compte de l'évaluation des immeubles de placements à la juste valeur. D'autre part, l'immeuble, d'une surface de 2 250 m², « Hôtel Parc des Expositions » situé à Vanves a été transféré en actif corporel pour 7,5 K€. Cet immeuble, après des travaux à réaliser, aura pour vocation d'être exploité directement par le Groupe. Il ne répond donc plus à la définition (IAS 40) des immeubles de placement.

Les immeubles de placements du groupe sont composés à hauteur de 36,4 M€ de murs d'hôtels et résidences hôtelières, 28,2 M€ d'immeubles résidentiels, 1,3 M€ de commerces, 0,7 M€ de bureaux, et de 0,4 de charges foncières (terrain de Verdun) et de locaux techniques (caves).

Les expertises ont été réalisées par les sociétés Crédit Foncier Expertise, Colomer Expertises, Cabinet Evalium et Knight Frank, 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 2015, l'ANR est calculé comme suit :

Capitaux propres consolidés	68.515 K€
Titres d'autocontrôle (7.168.986 actions)	997 K€
Plus-value latente/ titres d'autocontrôles	3.262 K€
Actif Net Réévalué	72.775 K€
Nombre d'actions (au 31/12/2015)	122.471.554
ANR par action :	0,5942 € par action

Perspectives

Entre le 1er janvier et le 27 avril 2016, date d'arrêté des comptes clos au 31 décembre 2015, la société a demandé le remboursement de 8.000.000 d'ORA (Obligations Remboursables en Actions) de la société Foncière Paris Nord (FPN) et est devenue actionnaire d'autant d'actions supplémentaires. Sa participation dans le capital de FPN est donc passée de 4,79 % à 25,04 %. Il est rappelé que les ORA de FPN sont obligatoirement et uniquement remboursables en actions, et que la demande de remboursement par les titulaires peut intervenir à tout moment jusqu'au 04/12/2019, date de leur amortissement normal.

Par ailleurs, afin de permettre l'entrée dans le capital de FPN d'actionnaires disposés à investir, FIPP a cédé 56.025.720 BSA qu'elle détenait. Ces BSA seront restitués à FIPP dans le cas où ils ne seraient pas exercés dans un délai maximal de 12 mois.

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 au 31 Décembre 2015 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 27 avril 2016.

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