

RESULTATS ANNUELS 2014

Paris, le 28 avril 2015

Faits Marquants

Patrimoine

70,8 Millions d'euros

Résultat net consolidé

2.892 K" (part groupe)

ANR

0,595 " / action

Cours du 27/04/15

0,11 " / action

Soit une décote de 81,5% par rapport à l'ANR

- Un patrimoine immobilier évalué à 70,8 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

Bilan Consolidé synthétique (En millions d'euros)	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013
Patrimoine immobilier	70,8	69,7
Autres actifs non courants	10,0	10,3
Actifs courants	10,0	6,5
Total Actif	90,8	86,5
Capitaux propres (part du groupe)	68,6	66,1
Participation ne donnant pas le contrôle	6,1	4,0
Endettement financier	12,9	12,8
Passifs courants	3,2	3,6
Total Passif	90,8	86,5

Compte de résultat Consolidé synthétique (En milliers d'euros)	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013
Chiffre d'affaires	2.830	2.758
dont Loyers	2.349	2.372
dont charges refacturées	481	386
Charges locatives globales	- 1.101	-1.224
Charges de personnel courantes	-601	-459
Charges de structure courantes	5.812	-843
Variation de la valeur des immeubles de placement	1.061	1.582
Dotation et reprises aux autres amortissements	-1.781	-3.208
Résultat de cession des entités déconsolidées	1.073	-
Résultat opérationnel avant cessions	7.293	-1.395
Résultat des cessions d'immeubles	-	-324
Résultat opérationnel	7.293	-1.719
Résultat financier (dont intérêt sur emprunts)	-2.047 (-213)	-228 (-244)
Impôts sur les résultats	-244	101
Résultat net (part du groupe)	2.892	-1.716
Résultat de la participation ne donnant pas le contrôle	2.111	- 129
Résultat net	5.003	-1.845

Résultats

Revenus des immeubles :

Le groupe a réalisé l'intégralité de son chiffre d'affaires 2014 en France ainsi qu'en Angleterre, dans le secteur de l'immobilier.

Le chiffre d'affaires de l'année ressort à 2.830 K" (dont 2.349 K" de revenus locatifs et 481 K" de charges locatives refacturées), contre 2.758 K" (dont 2.372 K" de revenus locatifs et 386 K" de charges locatives refacturées) pour la même période en 2013.

Cette progression quelque peu exceptionnelle du chiffre d'affaires s'explique par l'annulation de l'acte de résiliation anticipée du bail conclu le 2 août 2013 entre la société BRIHAM et le locataire de l'hôtel du Parc des Expositions (Vanves - 92).

En effet, la société SERC (anciennement société Hôtel du Parc des Expositions Paris) a fait l'objet d'une procédure de redressement judiciaire en février 2014. Le mandataire judiciaire de la société SERC a alors demandé l'annulation du protocole de résiliation anticipée du bail sur le fondement des nullités de certains actes intervenus durant la période suspecte.

Un jugement du 28 novembre 2014 du Tribunal de Commerce de Nanterre a fait droit à cette demande. Cela a eu pour conséquence le rétablissement du quittancement du locataire depuis le mois de août 2013 pour un montant de 715 K", comptabilisé fin 2014 après que la société BRIHAM ait pris connaissance du jugement. Le groupe a provisionné par prudence l'intégralité de la créance détenue envers ce locataire qui n'a procédé à aucun règlement en 2014 (1.710 K").

Le chiffre d'affaires est également impacté par la variation de périmètre du groupe : les biens vendus courant 2013 avaient généré un chiffre d'affaires de 524 K" ; il s'agissait des lots de copropriété dans un immeuble parisien sis rue de Courcelles (322 K" sur la période en 2013), des lots de copropriétés dans le centre d'affaires Paris-Nord (chiffre d'affaires de 166 K" en 2013) ainsi que deux immeubles de bureaux à Lognes (chiffre d'affaires de 36 K" en 2013).

Le chiffre d'affaires de certains biens est à la hausse, notamment celui des chalets de Megève (+100 K") et de l'hôtel Aujon à Flaine (+40 K"). Il s'agit pour ces deux biens essentiellement d'une hausse significative des charges locatives refacturées (donc avec une contrepartie en charges).

L'immeuble sis à Londres a, quant à lui, enregistré une progression de son revenu locatif de environ 16 K".

A périmètre constant, le chiffre d'affaires 2014 est en hausse de 5%.

S'agissant de la valeur du patrimoine immobilier, celle-ci s'élève à 70.763 K". La variation de valeur des immeubles de placement a eu un impact de +1.061 K" sur le résultat 2014.

Créance et ORA Foncière Paris Nord :

Le Conseil d'Administration de la société FONCIERE PARIS NORD (FPN), faisant ainsi usage de la délégation de pouvoirs conférée par l'assemblée générale du 16 juin 2014, a émis en date du 4 décembre 2014, des ORABSA (obligations remboursables en actions assorties de bons de souscription d'actions) réservés à ses créanciers non bancaires. Le montant de l'emprunt obligataire est de 9.575.532,20 " représenté par 191.510.644 ORA assorties d'un BSA par ORA, payable par remise de créances liquides et exigibles.

FIPP, qui avait une créance nominale de 7.161.335,90 ", a souscrit, conformément à son engagement, à l'émission d'ORABSA pour le montant intégral de sa créance. Elle est donc titulaire au 31 décembre 2014 de 143.226.718 ORABSA d'une valeur nominale de 0,05 ". Un BSA est attaché à chaque ORA, étant précisé qu'1 BSA + 0,10 " donnent droit à 2 actions FPN.

En 2013, la créance que détenait FIPP était dépréciée à hauteur de 3.100 K". A la suite de la souscription à l'émission d'ORA, cette provision a été entièrement reprise. Corrélativement, une provision de 4.960 K" a été comptabilisée sur les ORA dont FIPP est devenue titulaire pour tenir compte de la situation nette de FPN et donc de la valeur de ces ORA au 31 décembre 2014.

Autres produits et charges :

Les autres produits et charges enregistrent notamment une indemnité de 6.800 K" perçue par le sous-groupe FRANCE TOURISME IMMOBILIER dans le cadre de son ancienne activité dans le domaine du luxe.

Patrimoine

1. Acquisitions et Cessions de l'exercice

Le groupe n'a réalisé aucune acquisition ni aucune cession sur l'année 2014, mais reste attentif aux opportunités qui pourraient se présenter.

2. Patrimoine

Le groupe possède un patrimoine de près de 36.000 m² valorisé à 70,8 M" réparti de la manière suivante :

Il est composé à hauteur de 33,3 M" de murs d'hôtels et résidences hôtelières, 27,1 M" d'immeubles résidentiels, 1,3 M" de commerces, 0,7 M" de bureaux, de 8 M" d'immeubles en restructuration (Le Totem à Flaine), et de 0,4 M" de charges foncières (terrain de Verdun) et de locaux techniques.

La répartition du patrimoine en valeur est de 65,61% en Province, 20,86% à Londres, et de 13,53% en Région Parisienne.

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

➤ Valorisation du patrimoine :

Concernant l'hôtel du Parc des Expositions, dans l'attente de la fin du bail (un congé ayant été donné au 30 juin prochain), le groupe poursuit ses actions dans le but de valoriser ce bien.

En effet, le contrat de maîtrise d'œuvre ainsi que les contrats avec les bureaux d'études techniques avaient été signés dans le cadre d'une restructuration en hôtel. Les travaux sont prévus pour le 2ème semestre 2015 pour une enveloppe budgétaire d'environ 2 500 K" .

La planification des travaux de l'immeuble « Le Totem », à Flaine (74), actuellement vacant, est en cours. Le contrat de maîtrise d'œuvre a été signé.

Les appels d'offres sont toujours en cours de manière à réaliser les travaux à partir de mai 2015.

Actif net Réévalué

Au 31 Décembre 2014, l'ANR est calculé comme suit :

SN conso part du groupe	68 634	K"
Titres d'autocontrôle (7 204 574 actions)	997	K"
Plus-value latente / titres d'autocontrôle	3 293	K"
SN réévaluée avec titres d'autocontrôle	72 924	KC
Nombre d'actions	122 471 554	
ANR par action	0,5954	C

Perspectives

Une promesse de vente a été signée pour le bien sis à Courchevel (73) : la vente doit être régularisée au plus tard le 15 juillet 2015.

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

Arrêté des comptes

Les comptes sociaux et les comptes consolidés au 31 décembre 2014 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 28 avril 2015.

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 de mission.

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.

La société est dirigée par Monsieur Richard Lonsdale-Hands.

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