

Paris, le 25 avril 2019

Faits MarquantsPatrimoine

91,8 Millions d'euros

Résultat net consolidé (part du groupe)

-1 567 K€

Résultat global (part du groupe)

- 1 339 K€

ANR au 31/12/2018

0,5985 € / action

Cours au 24/04/2019

0,3160 € / action (soit une décote de 47,2% par rapport à l'ANR)

- Un patrimoine immobilier évalué à 91,8 Millions d'euros et constitué principalement de murs d'hôtels et de biens situés dans une zone dynamique, les Alpes, d'un immeuble de haut standing à Londres et d'autres actifs situés en région parisienne.

Chiffres clés de l'activité

<i>Bilan Consolidé synthétique (en millions d'euros)</i>	<i>Au 31/12/2018</i>	<i>Au 31/12/2017</i>
<i>Patrimoine immobilier</i>	86,7	86,7
<i>Autres actifs immobiliers</i>	5,1	8,0
<i>Autres actifs non courants</i>	8,7	8,3
<i>Actifs courants (hors immeubles disponibles à la vente)</i>	4,7	4,5
Total Actif	105,2	107,5
<i>Capitaux propres (part du groupe)</i>	69,0	70,7
<i>Participation ne donnant pas le contrôle (1)</i>	0,1	4,4
<i>Endettement financier</i>	3,8	5,1
<i>Passifs non courants</i>	0,8	0,8
<i>Passifs courants</i>	31,4	26,5
Total Passif	105,2	107,5

(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 51,02 % du capital et de la société Foncière Paris Nord (FPN) dont le groupe ne possède que 29,45 % au 31 décembre 2018, sachant que les ORA, d'un montant de 7 243 K€ au 31 décembre 2018 et correspondant à la conversion des créances FIPP sur Foncière Paris Nord, sont éliminées selon les règles de consolidation. Au 31 décembre 2018, la société FIPP détient 150 715 849 ORA restant à lui être remboursées en actions FONCIERE PARIS NORD, soit 100% des ORA non converties à la même date. Si l'ensemble des ORA avait été remboursé au 31 décembre 2018, le pourcentage de droits au capital aurait ainsi été de 75,50%.

<i>Compte de résultat Consolidé synthétique (en milliers d'euros)</i>	<i>Au 31/12/2018</i>	<i>Au 31/12/2017</i>
Chiffre d'affaires	2 989	2 940
<i>dont loyers</i>	2 176	1 997
<i>dont charges refacturées</i>	813	943
Charges locatives globales	-3 531	- 3 780
Revenus nets de nos immeubles	-542	-839
Charges de personnel	-530	-547
Autres produits et autres charges	-1 781	-2 024
Variation de valeur des immeubles de placement	492	2 425
Dotation et reprises aux autres amortissements	-3 120	47
Résultat de cession des entités déconsolidées	-1	-
Résultat opérationnel avant cessions	-5 481	-939
Résultat de cession d'immeubles de placement	-	-
Résultat opérationnel	-5 481	-939
Résultat financier	-320	-306
<i>dont intérêt sur emprunts</i>	-147	-252
Impôt sur les résultats	-10	-9
Résultat net (part du groupe)	-1 567	1 414
Résultat de la participation ne donnant pas le contrôle	-4 244	-2 669
Résultat net	-5 811	-1 254

Résultats

Revenus des immeubles :

Au 31 décembre 2018, le chiffre d'affaires du groupe FIPP s'élève à 2 989 K€ (dont 2 176 K€ de loyers et 813 K€ de charges locatives refacturées) contre 2 940 K€ (dont 1 997 K€ de loyers et 943 K€ de charges locatives refacturées) pour la même période 2017.

L'évolution des loyers (+179 K€, soit +9%) recouvre des évolutions contrastées :

- d'une part, la baisse des loyers du sous-groupe FONCIERE PARIS NORD (-144 K€) expliquée par la volonté de la Direction de restructurer le site : à la date d'arrêté des comptes, il n'y a plus de locataire ;
- d'autre part, l'augmentation du loyer de l'hôtel « Le Totem » à Flaine (+302 K€) ; Cette hausse s'explique par la fin de la réduction de loyer accordée au preneur de l'hôtel au cours de la période précédente.

Enfin, les loyers des autres sites progressent principalement par l'effet de leur indexation de +20 K€.

La refacturation des charges locatives augmente légèrement. Le site du BLANC MESNIL a connu une baisse importante (-195 K€) des refacturations de charges alors que les refacturations de charges de l'ensemble des autres localisations immobilières progressent de +240 K€.

Autres postes du résultat :

Les dotations aux amortissements et aux provisions concernent principalement l'immeuble « Hôtel du Parc des Expositions » situé à Vanves.

Le résultat net part du groupe de l'exercice s'élève à - 1 567 K€.

Le résultat net de l'exercice s'élève à -5 811 K€, dont - 1 560 K€ de résultat de la participation ne donnant pas le contrôle pour les actionnaires minoritaires de la société FTI et - 2 684 K€ de résultat de la participation ne donnant pas le contrôle pour les actionnaires minoritaires de la société FPN.

Patrimoine

1. Patrimoine :

Le groupe n'a procédé à aucune cession, ni acquisition d'immeuble sur la période.

Au 31 décembre 2018, le patrimoine, d'une surface totale de 90 313 m² est valorisé à 91,8 M€. Cette valeur est répartie pour 59% en province (Alpes), 14% à Londres et 27% en région parisienne.

Les immeubles de placement au 31 décembre 2018 ressortent à 86,69 M€ contre 86,73 M€ au 31 décembre 2017, soit quasiment stable. La valorisation des immeubles est effectuée à la juste valeur (69,2 M€ au 31 décembre 2018 contre 68,8 M€ au 31 décembre 2017) à l'exception de l'immeuble situé au Blanc Mesnil qui est évalué selon la méthode du coût amorti (17,5 M€ au 31 décembre 2018 contre 17,9 M€ au 31 décembre 2017).

Par ailleurs, l'immeuble, d'une surface de 2 250 m², « Hôtel Parc des Expositions » situé à Vanves est classé en immeuble destiné à la vente pour 5,1 M€. Il a été cédé en janvier 2019 entraînant la comptabilisation d'une provision de 2,8 M€ au 31 décembre 2018.

Les immeubles de placements du Groupe sont composés de 46,6 M€ de murs d'hôtels et de résidences hôtelières, de 24,9 M€ d'immeubles résidentiels, de 17,5 M€ d'immeubles en restructuration, de 1,6 M€ de commerces, de 0,8 M€ de bureaux, de 0,4 M€ de charges foncières (terrain de Verdun) et de locaux techniques (caves).

Le bail du locataire de l'immeuble Aujon va arriver à échéance le 31 mai 2019. Les discussions de renouvellement du bail se poursuivent à la suite de l'offre de congé renouvellement adressée au preneur.

Les expertises ont été réparties entre quatre cabinets d'expertise immobilière en fonction des spécificités de chaque bien immobilier (JONE LANG LASALLE EXPERTISES, SAS COLOMER EXPERTISES, BERGERAS EXPERTISES, CATELLA VALUATION, KNIGHT FRANK). Ces expertises ont été réalisées en date du 31 décembre 2018 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 2018, l'ANR est calculé comme suit :

en K€	31/12/2018
Capitaux propres consolidés	69 037
Titres d'autocontrôle ;	
7 128 685 actions <i>(prix de revient)</i>	991
Plus/Moins value sur titres d'autocontrôle	3 275
ACTIF NET REEVALUE	73 303
Nombre d'actions	122 471 554
ANR par action	0,5985 €

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 intéressantes.

Direction de la société

A la suite du départ à la retraite de Monsieur Patrick Engler, le Conseil d'Administration du 31 juillet 2018 a pris acte de sa démission de ses fonctions d'administrateur.

Le 21 décembre 2018, le Conseil d'Administration a constaté la démission de Monsieur Nicolas BOUCHERON de ses fonctions d'Administrateur. M. Ludovic DAUPHIN a été nommé en qualité de nouvel Administrateur en remplacement, pour la durée du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2019.

Evènements postérieurs au 31 décembre 2018

La société France Tourisme Immobilier a cédé l'ensemble immobilier situé à VANVES (Hauts de Seine), 16-18 rue Eugène Baudoin et 14 rue Gabrielle d'Estrées, moyennant la somme de 5,2 M€.

Arrêté des comptes

Les comptes au 31 décembre 2018 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 25 avril 2019.

En conformité avec la recommandation de l'Autorité des Marchés Financiers du 5 février 2010, il est précisé que les procédures d'audit par les commissaires aux comptes sont achevées. Leur rapport 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