

**FIPP**  
**Société Anonyme au capital de 15 000 000 euros**  
**Siège social : 2 rue de Bassano – 75116 PARIS**  
**542 047 212 R.C.S. PARIS**

**CHIFFRE D’AFFAIRES**

**INFORMATION ANNUELLE**  
**2015**

**1) CHIFFRE D’AFFAIRES**

**COMPARATIF**  
**CA CONSOLIDE 2014 - 2015**

**CA par secteur d’activité**

(en K€)	Bureaux		Commerces		Hôtels		Habitations		TOTAL	
	Cumul 2014	Cumul 2015	Cumul 2014	Cumul 2015	Cumul 2014	Cumul 2015	Cumul 2014	Cumul 2015	Cumul 2014	Cumul 2015
Revenus locatifs	0	0	77	69	1 641	1 274	631	656	2 349	1 999
Charges locatives refacturées	0	0	22	18	225	221	233	270	481	509
<b>CA TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>99</b>	<b>87</b>	<b>1 866</b>	<b>1 495</b>	<b>864</b>	<b>926</b>	<b>2 830</b>	<b>2 508</b>

**CA par zone géographique**

(en K€)	Paris		Région Parisienne Hors Paris		Province		Etranger		TOTAL	
	Cumul 2014	Cumul 2015	Cumul 2014	Cumul 2015	Cumul 2014	Cumul 2015	Cumul 2014	Cumul 2015	Cumul 2014	Cumul 2015
Revenus locatifs	0	0	763	356	1 301	1 313	285	330	2 349	1 999
Charges locatives refacturées	0	0	52	22	409	463	20	24	481	509
<b>CA TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>815</b>	<b>378</b>	<b>1 710</b>	<b>1 776</b>	<b>305</b>	<b>354</b>	<b>2 830</b>	<b>2 508</b>

## **2) DESCRIPTION GENERALE DES CONDITIONS D'EXERCICE DE L'ACTIVITE**

### **Activité locative:**

Le groupe a réalisé l'intégralité de son chiffre d'affaires 2015 en France ainsi qu'en Angleterre, dans le secteur de l'immobilier.

En 2015, le chiffre d'affaires du groupe FIPP s'élève à 2.508 K€ (dont 1.999 K€ de revenus locatifs et 509 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 11,4%, soit - 322 K€ par rapport à l'exercice précédent.

Pour mémoire, un jugement du 28 novembre 2014 du Tribunal de Commerce de Nanterre avait fait droit à la demande du mandataire judiciaire de la société SERC, locataire de l'hôtel du Parc des Expositions à Vanves, à savoir l'annulation du protocole de résiliation anticipée du bail aux motifs que cet acte avait été signé postérieurement à la date de cessation de paiement du locataire retenue par le tribunal, et donc qu'il était intervenu en période suspecte.

Cela avait eu pour conséquence le rétablissement du quittancement du locataire depuis le mois d'août 2013. Ces quittancements d'un montant total de 715 K€ avaient été comptabilisés au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 après prise de connaissance du jugement par le groupe.

Le 30 juillet 2015, suite à un congé avec refus de renouvellement délivré au locataire, celui-ci a rendu les locaux libres de toute occupation. Les parties se sont ensuite rapprochées et ont signé un protocole d'accord en octobre 2015 mettant fin à l'ensemble des procédures réciproques.

Il convient donc pour analyser la réelle évolution du chiffre d'affaires entre 2014 et 2015 de neutraliser la partie des régularisations de loyers qui concernait l'année 2013, soit 244 K€, et qui avait été quittancée en 2014. En affectant l'impact des régularisations sur les périodes concernées, le chiffre d'affaires 2014 retraité aurait été de 2.586 K€ au lieu de 2.830 K€. La diminution réelle de chiffre d'affaires entre 2014 et 2015 est donc de 3%

Le départ du locataire SERC le 30 juillet 2015 a entraîné une diminution de chiffre d'affaires d'environ 180 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.

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

### **Valorisation des actifs :**

En date du 18 juin 2015, un bail notarié de douze ans fermes 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€.

Le Preneur s'était quant à lui engagé à réaliser à ses frais au moins 2 M€ de travaux d'aménagements intérieurs.

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€.

### **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€.

### **Titres et Créances Foncière Paris Nord (FPN) :**

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). Pour mémoire, ces titres avaient été souscrits par FIPP par compensation avec sa créance détenue sur la société FPN et représentant 7.161 K€.

Au cours de l'exercice 2015, la Société a exercé 375 000 BSA et échangé 82 500 000 BSA contre 6 600 000 ORA, de telle sorte qu'elle détient désormais 750.000 actions (soit 4,79% du capital au 31/12/2015), 60.351.718 BSA et 149.826.718 ORA Foncière Paris Nord.

La société FIPP détient également au 31 décembre 2015 une créance de 399 K€ à l'égard de la Société Foncière Paris Nord.

### **3) OPERATIONS ET EVENEMENTS IMPORTANTS DE L'ANNEE ECOULEE**

Aucune opération ni aucun événement important définis strictement au sens de l'information permanente visée par le règlement général de l'AMF (article 222-1 et suivants) ne sont intervenus au cours de l'année 2015.

#### 4) **DIVERS**

##### **Actions propres :**

FIPP détient, au 31 Décembre 2015, 40.301 actions propres au travers d'un contrat de liquidité.

##### **Actions FIPP détenues par les sous-filiales :**

- ALLIANCE 1995 détient 4,37 % du capital de FIPP (soit 5.351.209 actions sur 122.471.554)
- KENTANA SA détient 1,45 % du capital de FIPP (soit 1.777.476 actions sur 122.471.554)

\*\*\*\*\*

*L'information financière trimestrielle peut être consultée sur le site internet de la société à l'adresse <http://www.f-i-p-p.com> dans la rubrique « **Information réglementée** ».*

*Paris, le 26/02/2016*