

Paris, le 24 avril 2026 à 18h30

Faits Marquants**Patrimoine**

83,7 Millions d'euros (+10,26%)

Résultat net consolidé (part du groupe)

+ 4 134 K€

ANR au 31/12/2025

0,424 € / action (+8,5% par rapport à 2024)

Cours au 23/04/2026

0,1360 € / action

- Un patrimoine immobilier évalué à 83,7 Millions d'euros et constitué principalement de murs d'hôtels et de biens situés dans les Alpes, d'un immeuble de haut standing à Londres et d'autres actifs situés en région parisienne. Il comprend aussi l'immeuble destiné à la vente (Le TOTEM)
- Une hausse de la juste valeur des immeubles de 11%, soit 8 419 K€ due à l'évaluation à la juste valeur du Centre d'Affaire Paris Nord en 2025 (IAS 40§53).

Chiffres clés de l'activité

Bilan Consolidé synthétique (En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Immeubles de placement (non courants et courants) (1)	83,8	76,0
Autres Actifs non courants	0,9	1,5
Actifs courants (hors immeubles de placement)	0,8	2,7
(dont trésorerie et équivalent de trésorerie)	0,2	0,4
Total Actif	85,5	80,2

(1) 74,3 M€ en actif non courant et 9,5 M€ en actifs destinés à la vente

Capitaux propres (part du groupe)	48,9	45,0
Participations ne donnant pas le contrôle	8,3	8,9
Endettement financier	0,6	0,6
Provision pour risques et charges	-	3,1
Passifs courants & non courants hors financier	27,7	22,6
Total Passif	85,5	80,2

<i>Etat du résultat net et des autres éléments du résultat global synthétique (En milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Chiffre d'affaires	775	2 251
dont Loyers	709	1 518
dont charges locatives refacturées	66	383
Charges locatives globales	(3 533)	(3 067)
Revenus nets de nos immeubles	(2 758)	(816)
Frais de personnel	(339)	(336)
Autres produits et autres charges	(1 140)	(1 104)
Variation de valeur des immeubles de placement	8 419	(1 597)
Dotations et reprises aux amortissements et provisions	183	(630)
Résultat de sortie des entités déconsolidées	-	-
Résultat opérationnel avant cession	4 364	(4 483)
Résultat des cessions d'immeubles	-	-
Résultat de cession des filiales cédées	-	-
Résultat opérationnel	4 364	(4 483)
Résultat financier	(261)	30
dont intérêts sur emprunts	(12)	(14)
Impôts sur le résultat	(236)	(147)
Résultat net	3 866	(4 599)
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle	(268)	(341)
Résultat net (part du Groupe)	4 134	(4 258)
Résultat net	3 866	(4 599)
Ecart de conversion sur les états financier d'une activité à l'étranger	(546)	531
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente	(11)	(221)
Résultat Global de l'exercice	3 309	(4 290)
Résultat Global attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	(541)	(76)
Résultat Global attribuable aux propriétaires du Groupe	3 850	(4 215)

Compte de résultat

La variation de la juste valeur des immeubles s'élève à + 8 418 K€ (contre - 1 597 K€ en 2024). Le bien Centre d'Affaires Paris Nord génère un accroissement de valeur de 9 514 K€, l'évaluation de la juste valeur de ce bien est à nouveau possible en raison de l'adoption en 2025 d'un nouveau PLUi, l'exception prévue dans la norme IAS 40^{§53} prend donc fin. Les autres justes valeurs des biens du patrimoine sont en replis de 1 095 K€, soit une baisse limitée de 2,97%.

Au 31 décembre 2025, le chiffre d'affaires du groupe FIPP s'élève à 775 K€ (dont 709 K€ de loyers et 66 K€) contre 2 251 K€ (dont 1 518 K€ de loyers et 383 K€ de charges locatives refacturées, et 351 K€ de produits de remise en état des locaux) pour la même période 2024.

Cette variation du chiffre d'affaires (- 809 K€) s'explique principalement par la fin du bail à construction des ARCS 2000 (-484 K€), la fin du bail du bien situé dans les Alpes (- 352 K€) l'indexation des loyers (+27 K€) et par une baisse des charges locatives refacturées (-317 K€) du fait de la vacance de locataires, ainsi que le poste non récurrent de remise en état des locaux de 2024 (-351 K€).

Les charges locatives globales, progressent de 466 K€, principalement du fait du site Arcs 2000 (+155K€) à la suite du départ du locataire en octobre 2024, et à la Société Pamier (+288 K€ dont 211 K€ de coûts de démolition).

Le résultat net part du Groupe ressort ainsi à +4 134 K€.

Patrimoine

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

Au 31 décembre 2025, le patrimoine, d'une surface totale de 64 025 m² (en baisse de 17 690 m², l'immeuble Le Continental du site du Centre d'Affaires Paris Nord ayant été démoli fin 2025) est valorisé à 83,8 M€ dont 9,5 M€ en actifs destinés à la vente (Hôtel Le Totem), en hausse de 10,26%.

Le bien Centre d'Affaires Paris Nord situé à Le-Blanc-Mesnil bénéficiant de l'adoption du nouveau Plan Local d'Urbanisme Intercommunal voit sa destination clarifiée « *avec création d'un écosystème axé sur les nouvelles technologies* »

Les expertises ont été réparties entre trois cabinets d'expertise immobilière en fonction des spécificités de chaque bien immobilier (VIF Expertise, SAVILLS Londres, CEI). Ces expertises ont été réalisées en date du 31 décembre 2025 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 2025, l'ANR est calculé comme suit :

	31/12/2025	31/12/2024
Capitaux propres consolidés part du Groupe (en milliers d'euros)	48 865	45 015
Nombre total d'actions	122 471 554	122 471 554
Nombre d'actions en autocontrôle	(7 128 685)	(7 128 685)
Nombre d'actions hors autocontrôle	115 342 869	115 342 869
ANR par action (en euros)	0,4236	0,3903

L'ANR est en hausse de 8,5%.

Evènements postérieurs au 31 décembre 2025 et perspectives 2026

En février 2026, l'hôtel « Le Totem » a été cédé pour un montant de 9,5 M€.

La restructuration du site CAPN va se poursuivre en 2026.

Arrêté des comptes

Les comptes au 31 décembre 2025 ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 24 avril 2026.

En conformité avec la recommandation de l'Autorité des Marchés Financiers du 28 juillet 2023 (DOC-2016-05), il est précisé que les procédures d'audit par les commissaires aux comptes sont achevées. Leurs rapports relatifs à la certification sont 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 55 rue Pierre Charron - 75008 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, code ISIN FR0000038184).

Pour plus d'informations sur le Groupe, www.f-i-p-p.com