

Paris, le 30 novembre 2020

Faits Marquants**Situation patrimoniale et financière****Patrimoine**

83,8 Millions d'euros

Résultat net consolidé (part du groupe)

- 3 986 K€

Résultat global (part du groupe)

-3 955 K€

ANR au 30/06/2020

0,6103 € / action

Cours au 26/11/2020

0,20 € / action (soit une décote de 67,2% par rapport à l'ANR)

- Un patrimoine immobilier évalué à 83,8 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 un autre actif situé en région parisienne. Il regroupe les postes de bilan immeubles de placement, et immeubles destinés à la vente (Hôtel Aujon).

Chiffres clés de l'activité

<i>Bilan Consolidé synthétique (en millions d'euros)</i>	<i>Au 30/06/2020</i>	<i>Au 31/12/2019</i>
<i>Patrimoine immobilier (1)</i>	83,8	87,8
<i>Autres actifs immobiliers</i>	0	0
<i>Autres actifs non courants</i>	9,9	9,9
<i>Actifs courants (hors patrimoine immobilier)</i>	5,3	8,4
<i>Total Actif</i>	99,0	106,2

<i>Capitaux propres (part du groupe)</i>	70,4	73,3
<i>Participation ne donnant pas le contrôle (2)</i>	- 5,0	- 0,9
<i>Endettement financier</i>	0,9	1,0
<i>Passifs non courants</i>	0,6	0,6
<i>Passifs courants</i>	32,1	32,2
<i>Total Passif</i>	99,0	106,2

(1) Immeubles de placement (non courant) et Immeubles de placements destinés à la vente.

(2) 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 21,04 % au 30 juin 2020 contre 29,44% au 31 décembre 2019.

<i>Compte de résultat Consolidé synthétique (en milliers d'euros)</i>	<i>Au 30/06/2020</i>	<i>Au 30/06/2019</i>
Chiffre d'affaires	1 101	1 432
<i>dont loyers</i>	812	1 045
<i>dont charges refacturées</i>	289	387
Charges locatives globales	-2 272	-2 326
Charges de personnel	-235	-305
Autres produits et autres charges	-1 438	-678
Variation de valeur des immeubles de placement	-3 230	-2 337
Dotation et reprises aux autres amortissements	-308	-341
Résultat de cession des entités déconsolidées	0	
Résultat opérationnel avant cessions	-6 382	-4 556
Résultat de cession d'immeubles de placement	0	0
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-	-
Résultat opérationnel	-6 382	-4 556
Résultat financier	-236	-201
<i>dont intérêt sur emprunts</i>	-12	-76
Impôt sur les résultats		
Résultat net (part du groupe)	-3 986	-2 992
Résultat de la participation ne donnant pas le contrôle	-2 632	-1 765
Résultat net	-6 618	-4 757

Résultats

1. Revenus des immeubles :

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

Au 30 juin 2020, le chiffre d'affaires du groupe FIPP s'élève à 1 101 K€ (dont 812 K€ de loyers et 289 K€ de charges locatives refacturées) contre 1 432 K€ (dont 1 045 K€ de loyers et 387 K€ de charges locatives refacturées) pour la même période 2019.

La baisse des loyers (-233 K€ soit - 22%) s'explique comme suit :

- Le départ du locataire de l'Hotel Aujon à Flaine (-242 K€) le 31 mai 2019 ;
- L'indexation des loyers pour +10 K€.

La refacturation des charges locatives est corrélativement en baisse de 98 K€.

Il convient de rappeler concernant la FONCIERE PARIS NORD, que les locaux ont été libérés au fur à mesure, afin de les rendre disponibles pour la restructuration à venir au terme de la période de gel du Plan Local d'Urbanisme (PLU) (ce gel est une servitude bloquant toute construction pour une période à l'origine de 5 ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global de la zone où est situé l'ensemble immobilier).

2. Résultat :

Le résultat net de la période s'élève à -6 618 K€ et le résultat net part du groupe à -3 986 K€.

Patrimoine

1. Patrimoine :

Au 30 juin, le patrimoine immobilier, d'une surface totale de 88 062 m² est valorisé à 83,8 M€. Cette valeur est répartie pour 61% en province (Alpes), 14,1% à Londres et 24,1% en région parisienne.

Le Patrimoine immobilier au 30 juin 2020 ressort à 83,8 M€ contre 87,8 M€ au 31 décembre 2019. Cette évolution tient compte de la valorisation des immeubles de placements et immeubles de placements destinés à la vente évalués à la juste valeur (65,9 M€ au 30 juin 2020 contre 70,0 M€ au 31 décembre 2019) et de la valorisation de l'immeuble situé au Blanc Mesnil évalué selon la méthode du coût amorti (17,9 M€ au 30 juin 2020 contre 17,8 M€ au 31 décembre 2019).

Les immeubles de placements du groupe sont composés de 38,7 M€ de murs d'hôtels et de résidences hôtelières, de 24,4 M€ d'immeubles résidentiels, de 17,9 M€ d'immeubles en restructuration, de 1,5 M€ de commerces, de 0,8 M€ de bureaux, de 0,5 M€ de charges foncières (terrain de Verdun) et de locaux techniques (caves).

Les expertises ont été réalisées par les sociétés Jones Lang Lasalle Expertises (JLL), Colomer Expertises, Knight Frank, Catella Valuation et le cabinet Bergeras selon les critères définis dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière appliquée par l'ensemble des sociétés foncières cotées.

2. Acquisitions et cessions :

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

Au cours du premier semestre 2020, le pourcentage d'intérêt de la société FIPP dans le sous-groupe FONCIERE PARIS NORD (FPN) a baissé par rapport au 31 décembre 2019, passant de 29,44% à 21,04% suite à un remboursement de 33 000 000 d'ORA en action au profit de OTT PARTNERS Limited.

Au 30 juin 2020, la société FIPP ne détient plus d'ORA, ni de BSA dans la société FPN, cédés fin avril 2020.

Actif net Réévalué

Au 30 juin 2020, l'ANR est calculé comme suit :

en K€	30/06/2020
Capitaux propres consolidés	70 390
Titres d'autocontrôle ;	
7 128 685 actions	991
Plus/Moins value sur titres d'autocontrôle	3 359
ACTIF NET REEVALUE	74 740
Nombre d'actions	122 471 554
ANR par action	0,6103€

Impact COVID 19

La situation sanitaire actuelle mobilise totalement la Direction et les équipes.

En ce qui concerne l'investissement, les acteurs feront sans doute preuve de prudence dans cet environnement incertain. Les éléments d'arbitrage dans ce contexte se concentreront plus particulièrement sur la stabilité des revenus locatifs et le niveau d'occupation, ainsi que le caractère critique de l'investissement. Cependant, la tendance de fond reste à une allocation croissante des capitaux vers l'immobilier. Rien aujourd'hui n'indique que cette tendance devrait changer, d'autant que les placements alternatifs ont subi un revers très important avec une extrême volatilité du marché actions. L'immobilier devrait donc continuer à offrir des rendements attractifs en comparaison avec les autres familles d'actifs, avec une attention particulière sur la localisation et l'état des actifs.

Concernant son activité locative, le Groupe ne constate aucun retard significatif dans l'encaissement de ses loyers. La société porte cependant un regard particulier à sa trésorerie et au suivi de ses éventuels impayés. A ce stade, aucune inquiétude n'est de mise, le Groupe ayant les capacités à faire face à cette situation difficile.

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.

Evènements postérieurs au 30 juin 2020

Vente de l'Hôtel Aujon :

L'hôtel Aujon sis à Flaine a été cédé en octobre 2020 pour 8 M€ auquel est venue se déduire une commission de vente de 160 K€.

Exercice du Nantissement des Titres PAMIER :

La société PAMIER exploite le Centre d'Affaire Paris-Nord, ensemble immobilier situé au Blanc-Mesnil (93), qui doit faire l'objet d'une importante restructuration que ni la société PAMIER, ni son actionnaire la société Foncière Paris-Nord, n'ont les moyens de financer.

FIPP, qui a assuré le financement de la société PAMIER depuis de nombreuses années, détient aujourd'hui d'importantes créances sur cette société, garanties par un nantissement sur les titres. Faute de remboursement de ses créances, FIPP a décidé, pour préserver ses droits, d'exercer son nantissement. Cette opération réalisée le 27 octobre permettra à FIPP de mieux maîtriser l'utilisation des fonds prêtés et de s'assurer de la réalisation du site, seule solution permettant le remboursement, dans les meilleures conditions possibles.

Aucune autre opération ni aucun autre 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 entre le 30 juin 2020 et la date d'arrêté des comptes.

Arrêté des comptes

Les comptes au 30 juin 2020 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 30 novembre 2020.

En conformité avec la recommandation de l'Autorité des Marchés Financiers (DOC 2016-05), il est précisé que les procédures d'examen limité 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