

Paris, le 27 septembre 2019

### Faits Marquants

L'Assemblée Générale Annuelle Ordinaire et Extraordinaire du 26 juin 2019 a affecté la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2018 de (2 553 909,06 euros) de la manière suivante :

#### Origine :

- Perte de l'exercice clos le 31/12/2018 : (2 553 909,06 €)
- Report à nouveau débiteur au 31/12/2018 : (5 300 042,28 €)

#### Affectation :

En totalité, au poste « report à nouveau » (7 853 951,34 €)

Il est précisé que, dans le cadre du régime SIIC, la Société a des obligations de distribution de ses résultats ; celles-ci s'élèvent à 978 582,97 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 pour un résultat exonéré (résultat SIIC) d'un montant de 1 030 087,34 euros uniquement composé du résultat de locations. Le résultat distribuable étant négatif, l'obligation de distribution est donc reportée sur le premier exercice bénéficiaire suivant et les exercices ultérieurs en tant que de besoin. Il est rappelé que la Société a des obligations de distribution au titre des exercices précédents, qui demeurent par ailleurs non remplies à ce jour, à savoir :

Année	Obligation SIIC reportée
2012	1 478 811 €
2015	4 046 436 €
2016	52 459 €
2017	242 193 €

L'assemblée générale du 26 juin 2019 a ratifié la nomination de Monsieur Ludovic DAUPHIN aux fonctions d'administrateur en remplacement de Monsieur Nicolas BOUCHERON démissionnaire pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice de clos le 31 décembre 2019.

La société FTI a cédé son bien situé à Vanves pour 5,1 M€ net des honoraires sur vente. Le résultat de cession consolidé de l'immeuble de placement est nul.

La perte du locataire d'Aujon entraîne une perte de valeur de 3,1 M€.

Aucun autre événement important n'est intervenu lors de ce semestre.

## Situation patrimoniale et financière

### Patrimoine

84,1 Millions d'euros

### Résultat net consolidé (part du groupe)

- 2 992 K€

### Résultat global (part du groupe)

-2 715 K€

### ANR au 30/06/2019

0,575 € / action

### Cours au 26/09/2019

0,288 € / action (soit une décote de 49,9% par rapport à l'ANR)

- Un patrimoine immobilier évalué à 84,1 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.

## Chiffres clés de l'activité

<i>Bilan Consolidé synthétique (en millions d'euros)</i>	<i>Au 30/06/2019</i>	<i>Au 31/12/2018</i>
<i>Patrimoine immobilier</i>	84,1	86,7
<i>Autres actifs immobiliers</i>	0	5,1
<i>Autres actifs non courants</i>	9,9	8,7
<i>Actifs courants</i>	4,4	4,7
<b><i>Total Actif</i></b>	<b>98,4</b>	<b>105,2</b>
<i>Capitaux propres (part du groupe)</i>	66,3	69,0
<i>Participation ne donnant pas le contrôle (1)</i>	- 1,6	0,1
<i>Endettement financier</i>	1,0	3,8
<i>Passifs non courants</i>	0,8	0,8
<i>Passifs courants</i>	31,9	31,4
<b><i>Total Passif</i></b>	<b>98,4</b>	<b>105,2</b>

(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 30 juin 2019.

<i>Compte de résultat Consolidé synthétique (en milliers d'euros)</i>	<i>Au 30/06/2019</i>	<i>Au 30/06/2018</i>
Chiffre d'affaires	1 432	1 461
<i>dont loyers</i>	<i>1 045</i>	<i>1 095</i>
<i>dont charges refacturées</i>	<i>387</i>	<i>366</i>
Charges locatives globales	-2 326	-2 614
Charges de personnel	-305	-217
Autres produits et autres charges	-684	-1 033
Variation de valeur des immeubles de placement	-2 337	-264
Dotations et reprises aux autres amortissements	-341	426
Résultat de cession des entités déconsolidées	-1	-1
<b>Résultat opérationnel avant cessions</b>	<b>-2 242</b>	<b>-2 242</b>
Résultat de cession d'immeubles de placement	<b>0</b>	-
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-	-
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>-4 556</b>	<b>-2 242</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-276</b>	<b>-161</b>
<i>dont intérêt sur emprunts</i>	<i>-73</i>	<i>-81</i>
Impôt sur les résultats		
<b>Résultat net (part du groupe)</b>	<b>-2 992</b>	<b>-421</b>
Résultat de la participation ne donnant pas le contrôle	-1 765	-1 993
<b>Résultat net</b>	<b>-4 757</b>	<b>-2 414</b>

## Résultats

### 1. Revenus des immeubles :

Au 30 juin 2019, le chiffre d'affaires du groupe FIPP s'élève à 1 432 K€ (dont 1 045 K€ de loyers et 387 K€ de charges locatives refacturées) contre 1 461 K€ (dont 1 095 K€ de loyers et 366 K€ de charges locatives refacturées) pour la même période 2018.

La quasi stabilité des loyers (-50 K€ soit -4,6%) masque des évolutions contrastées :

- D'une part, la baisse des loyers du sous-groupe FONCIERE PARIS NORD de 22 K€ ;
- D'autre part, une baisse de 42 K€ suite au congé donné par le locataire de l'Hôtel Aujon à Flaine.

Enfin, les loyers des autres sites progressent par l'effet de leur indexation de +14 K€.

## 2. Résultat :

Le résultat net de la période s'élève à -4 757 K€ et le résultat net part du groupe à -2 992 K€.

## Patrimoine

### 1. Patrimoine :

Le groupe a cédé l'Hôtel du parc des Expositions à Vanves. Ce bien, vendu pour 5,1 M€ net de commission sur vente génère un résultat consolidé de cession nul sur la période.

Au 30 juin, le patrimoine, d'une surface totale de 88 062 m<sup>2</sup> est valorisé à 84,1 M€. Cette valeur est répartie pour 62,1% en province (Alpes), 14,5% à Londres et 23,4% en région parisienne.

Les immeubles de placement au 30 juin 2019 ressortent à 84,1 M€ contre 91,8 M€ au 31 décembre 2018. Cette évolution tient compte de la valorisation des immeubles évalués à la juste valeur (66,9 M€ au 30 juin 2019 contre 69,2 M€ au 31 décembre 2017) et de la valorisation de l'immeuble situé au Blanc Mesnil évalué selon la méthode du coût amorti (17,2 M€ au 30 juin 2019 contre 17,5 M€ au 31 décembre 2018).

La perte du locataire d'Aujon entraîne une perte de valeur de 3,1 M€. La société est en recherche d'un locataire reprenneur voire d'un acheteur.

Les immeubles de placements du groupe sont composés de 39,1 M€ de murs d'hôtels et de résidences hôtelières, de 24,8 M€ d'immeubles résidentiels, de 17,2 M€ d'immeubles en restructuration, de 1,6 M€ de commerces, de 0,9 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, JLL, Colomer Expertises, Knight Frank, Jones Lang Lasalle Expertises 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.

## Actif net Réévalué

Au 30 juin 2019, l'ANR est calculé comme suit :

en K€	30/06/2019
Capitaux propres consolidés	66 321
Titres d'autocontrôle ;	
7 128 685 actions	991
Plus/Moins value sur titres d'autocontrôle	3 107
<b>ACTIF NET REEVALUE</b>	<b>70 420</b>
Nombre d'actions	122 471 554
<b>ANR par action</b>	<b>0,5750€</b>

## Perspectives

Le groupe FIPP recherche un nouvel exploitant pour son hôtel d'Aujon (par location ou par cession). En l'absence de nouveau bail d'ici le 31 décembre 2019, la perte de loyer sur le second semestre (hors taxes et hors charges) serait d'environ 292 K€.

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.

## Evènement postérieur au 30 juin 2019

Le Conseil d'Administration du 2 septembre 2019, après avoir constaté que la durée de la société venait à échéance le 10 octobre 2019, a décidé de proposer à l'Assemblée Générale Extraordinaire de proroger la durée de la Société pour une période de 99 ans, soit jusqu'au 8 octobre 2118 et de modifier l'article 5 des statuts en conséquence.

Par suite, le Conseil d'Administration du 2 septembre 2019 a convoqué une Assemblée Générale Extraordinaire pour le 9 octobre 2019.

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 2019 et la date d'arrêté des comptes.

## Arrêté des comptes

Les comptes au 30 juin 2019 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 27 septembre 2019.

En conformité avec la recommandation de l'Autorité des Marchés Financiers du 5 février 2010, 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](http://www.f-i-p-p.com)