

Paris, le 29 avril 2020

Faits Marquants**Patrimoine**

87,8 Millions d'euros

Résultat net consolidé (part du groupe)

-714 K€

Résultat global (part du groupe)

- 298 K€

ANR au 31/12/2019

0,6358 € / action (+6,2% par rapport à 2018)

Cours au 23/04/20200,19 € / action (soit une décote de 70,1% par rapport à l'ANR)
(pour mémoire 0,28 € au 28/02/2020 avant crise Covid-19)

- Un patrimoine immobilier évalué à 87,8 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 31/12/2019</i>	<i>Au 31/12/2018</i>
<i>Patrimoine immobilier</i>	87,8	86,7
<i>Autres actifs immobiliers</i>	0,0	5,1
<i>Autres actifs non courants</i>	9,9	8,7
<i>Actifs courants (hors immeubles disponibles à la vente)</i>	8,4	4,7
Total Actif	106,2	105,2
<i>Capitaux propres (part du groupe)</i>	73,3	69,0
<i>Participation ne donnant pas le contrôle (1)</i>	-0,9	0,1
<i>Endettement financier</i>	1,0	3,8
<i>Passifs non courants</i>	0,6	0,8
<i>Passifs courants</i>	32,2	31,4
Total Passif	106,2	105,2

(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 2019, sachant que les ORA, d'un montant brut de 7 529 K€ au 31 décembre 2019 et correspondant à la conversion des créances FIPP sur Foncière Paris Nord, sont éliminées selon les règles de consolidation. Au 31 décembre 2019, la société FIPP dispose de 149 215 849 ORA sur les 150 715 849 ORA restant à être remboursées en actions FPN. Si l'ensemble des ORA FPN avait été remboursé au 31 décembre 2019, le pourcentage de droits au capital détenu par la société FIPP dans la société FPN, aurait ainsi été de 74,85%.

<i>Compte de résultat Consolidé synthétique (en milliers d'euros)</i>	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Chiffre d'affaires	2 398	2 989
<i>dont loyers</i>	1 875	2 176
<i>dont charges refacturées</i>	523	813
Charges locatives globales	-2 867	-3 531
Revenus nets de nos immeubles	-469	-542
Charges de personnel	-529	-530
Autres produits et autres charges	458	-1 781
Variation de valeur des immeubles de placement	153	492
Dotations et reprises aux autres amortissements	-2 324	-3 120
Résultat de cession des entités déconsolidées		-1
Résultat opérationnel avant cessions	-2 712	-5 481
Résultat de cession d'immeubles de placement	10	-
Résultat opérationnel	-2 702	-5 481
Résultat financier	-186	-320
<i>dont intérêt sur emprunts</i>	-81	-147
Impôt sur les résultats	0	-10
Résultat net (part du groupe)	-714	-1 567
Résultat de la participation ne donnant pas le contrôle	-2 175	-4 244
Résultat net	-2 888	-5 811

Résultats

Revenus des immeubles :

Au 31 décembre 2019, le chiffre d'affaires du groupe FIPP s'élève à 2 398 K€ (dont 1 875 K€ de loyers et 523 K€ de charges locatives refacturées) contre 2 989 K€ (dont 2 176 K€ de loyers et 813 K€ de charges locatives refacturées) pour la même période 2018.

Cette variation du chiffre d'affaires s'explique essentiellement par l'échéance du bail de l'hôtel Aujon, ce qui a entraîné une baisse de loyers de 308 K€.

Les loyers des autres sites progressent principalement par l'effet de leur indexation.

Le Centre d'Affaires Paris-Nord est à ce jour libre de toute occupation afin de permettre sa restructuration complète en vue de sa vente.

Le résultat net de l'exercice s'élève à -2 888 K€, dont - 21 K€ de résultat de la participation ne donnant pas le contrôle pour les actionnaires minoritaires de la société FTI, - 2 258 K€ de résultat de la participation ne donnant pas le contrôle pour les actionnaires minoritaires de la société FPN et +105 K€ de résultat de la participation ne donnant pas le contrôle pour les actionnaires minoritaires de la société Hillgrove Investments Group dont 50% du capital ont été cédés au cours de l'exercice 2019.

Patrimoine

1) Patrimoine Immobilier

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

La cession de l'Hôtel du Parc des Expositions, situé à Vanves, pour un prix de 5,2 M€, a été signée en janvier 2019, suite à la signature de la promesse intervenue au cours du dernier trimestre 2018.

Au 31 décembre 2019, le patrimoine, d'une surface totale de 90 313 m² est valorisé à 87,8 M€. Cette valeur est répartie pour 59% en province (Alpes), 14% à Londres et 27% en région parisienne.

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 2019 selon les critères définis dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière appliquée par l'ensemble des sociétés foncières cotées.

2) Participations

Le 29 novembre 2019, la société KENTANA, filiale de FIPP, a cédé 50% des parts de la société HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA pour 5,2 M€.

HILLGROVE INVESTMENTS GROUP détient à 100% la société HILLGROVE Ltd, société anglaise elle-même propriétaire, à Londres, d'un bien immobilier.

Les 50% restants, sont toujours la propriété de la société KENTANA. Le sous-groupe HILLGROVE INVESTMENTS GROUP est toujours traité en Intégration globale, le Groupe FIPP estimant avoir le contrôle, notamment eu égard à la nomination des trois administrateurs du sous-groupe.

Actif net Réévalué

Au 31 décembre 2019, l'ANR est calculé comme suit :

en K€	31/12/2019	31/12/2018
Capitaux propres consolidés	73 338	69 037
Titres d'autocontrôle ;		
7 128 685 actions	991	991
Plus/Moins value sur titres d'autocontrôle	3 541	3 275
ACTIF NET REEVALUE	77 871	73 303
Nombre d'actions	122 471 554	122 471 554
ANR par action	0,6358 €	0,5985 €

L'actif net réévalué progresse de 6,2%.

Evènements postérieurs au 31 décembre 2019 et Perspectives 2020

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.

Concernant son activité locative, comme de nombreux propriétaires-bailleurs, la société a reçu quelques demandes de suspension temporaire ou d'étalement des paiements de loyers au nom de la situation exceptionnelle. Cependant, de par la qualité financière de ses locataires, 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.

Arrêté des comptes

Les comptes au 31 décembre 2019 ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 29 avril 2020.

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