

Paris, le 28 mai 2021

Faits MarquantsPatrimoine

75,8 Millions d'euros

Résultat net consolidé (part du groupe)

-7 898 K€

Résultat global (part du groupe)

- 8 104 K€

ANR au 31/12/2020

0,3224 € / action

Cours au 27/05/2021

0,202 € / action (soit une décote de 37% par rapport à l'ANR)

- Un patrimoine immobilier évalué à 75,8 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.
- Cession de l'Hôtel AUJON par la société LE BREVENT pour 8 M€, générant un résultat de cession consolidé de - 1,4 M€.
- Depuis le 27 octobre 2020, le pourcentage d'intérêt dans la société PAMIER est passé à 100%.
- Baisse du pourcentage d'intérêt dans la société Foncière Paris Nord passé de 29,44 % en 2019 à 21,04 % au 31 décembre 2020 (dilution passive).

Chiffres clés de l'activité

<i>Bilan Consolidé synthétique (en millions d'euros)</i>	<i>Au 31/12/2020</i>	<i>Au 31/12/2019</i>
<i>Patrimoine immobilier</i>	75,8	87,8
<i>Autres actifs immobiliers</i>	0,0	0,0
<i>Autres actifs non courants</i>	9,9	9,9
<i>Actifs courants (hors immeubles disponibles à la vente)</i>	5,6	8,4
Total Actif	91,3	106,2
<i>Capitaux propres (part du groupe)</i>	37,2	73,3
<i>Participation ne donnant pas le contrôle (1)</i>	26,9	-0,9
<i>Endettement financier</i>	0,9	1,0
<i>Passifs non courants</i>	0,6	0,6
<i>Passifs courants</i>	27,3	32,2
Total Passif	91,3	106,2

(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 21,04 % au 31 décembre 2020.

L'augmentation du pourcentage d'intérêts dans la société PAMIER ainsi que la baisse du pourcentage d'intérêt dans Foncière Paris Nord ont eu globalement un impact positif de 28,4 M€ sur les participations ne donnant pas le contrôle. Le transfert de la société Pamier à 100% dans la part du Groupe a eu un impact de + 25,9 M€ sur la part des minoritaires en transférant les pertes accumulées vers la part du Groupe et l'augmentation de la part minoritaire dans la société Foncière Paris Nord a eu une incidence de + 2,4 M€.

Compte de résultat Consolidé synthétique (en milliers d'euros)	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Chiffre d'affaires	2 186	2 398
<i>dont loyers</i>	1 626	1 875
<i>dont charges refacturées</i>	560	523
Charges locatives globales	- 3 007	- 2 867
Revenus nets de nos immeubles	- 821	- 469
Charges de personnel	- 561	- 529
Autres produits et autres charges	- 2 139	458
Variation de valeur des immeubles de placement	- 2 832	153
Dotations et reprises aux autres amortissements	- 606	- 2 324
Résultat de cession des entités déconsolidées		
Résultat opérationnel avant cessions	- 6 960	- 2 712
Résultat de cession d'immeubles de placement	- 1 381	10
Résultat opérationnel	- 8 340	- 2 702
Résultat financier	- 295	- 186
<i>dont intérêt sur emprunts</i>	- 42	- 81
Impôt sur les résultats	- 319	0
Résultat net (part du groupe)	- 7 898	- 714
Résultat de la participation ne donnant pas le contrôle	- 1 057	- 2 175
Résultat net	- 8 955	- 2 888

Résultats

Revenus des immeubles :

Au 31 décembre 2020, le chiffre d'affaires du groupe FIPP s'élève à 2 186 K€ (dont 1 626 K€ de loyers et 560 K€ de charges locatives refacturées) contre à 2 398 K€ (dont 1 875 K€ de loyers et 523 K€ de charges locatives refacturées) pour la même période 2019.

Cette variation du chiffre d'affaires s'explique essentiellement par l'impact de l'échéance du bail de l'hôtel Aujon en mai 2019, qui a entraîné une baisse de loyers de 266 K€.

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

Le poste autre produits et autres charges se compose principalement par la résolution de deux litiges pour un montant total de 928 K€.

Le résultat de cession d'immeubles de placement correspond à la cession de l'hôtel Aujon à Flaine (74).

Le résultat net de l'exercice s'élève à -8 955 K€, dont - 52 K€ de résultat de la participation ne donnant pas le contrôle pour les actionnaires minoritaires de la société FTI, - 707 K€ de résultat de la participation ne donnant pas le contrôle pour les actionnaires minoritaires de la société FPN et - 298 K€ de résultat de la participation ne donnant pas le contrôle pour les actionnaires minoritaires de la société Hillgrove Investments Group.

Patrimoine

1) Patrimoine Immobilier

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

La cession de l'Hôtel Aujon, situé à Flaine (74), pour un prix de 8 M€, a été signée en septembre 2020.

Au 31 décembre 2020, le patrimoine, d'une surface totale de 81 715 m² est valorisé à 75,8 M€. Cette valeur est répartie pour 58% en province (Alpes), 15% 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 (JONES LANG LASALLE EXPERTISES, SAS COLOMER EXPERTISES, BERGERAS EXPERTISES, CATELLA VALUATION, KNIGHT FRANK). Ces expertises ont été réalisées en date du 31 décembre 2020 selon les critères définis dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière appliquée par l'ensemble des sociétés foncières cotées.

La baisse de la valeur du patrimoine immobilier, à périmètre constant, est contenue à 3,5% dans un contexte sanitaire très perturbé. Cette diminution très limitée est la preuve de la qualité des investissements du groupe.

2) Participations

Suite au remboursement de 30 millions d'ORA en actions dans la société FPN en mai 2020, la participation de FIPP est passée à 21,04%, contre 29,44% au 31 décembre 2019.

Dans son communiqué du 30 octobre 2020, la société FIPP annonçait avoir exercé le nantissement sur les titres de la société PAMIER, afin de préserver ses droits, en particulier le remboursement d'importantes créances. Les sociétés PAMIER et FONCIERE PARIS NORD n'avaient pas la capacité d'en assumer le paiement ni de financer la restructuration du Centre d'Affaires Paris-Nord. Suite à cette opération, le pourcentage d'intérêts dans la société PAMIER est par conséquent passé de 29,44% à 100%.

Actif net Réévalué

Au 31 décembre 2020, l'ANR est calculé comme suit :

en K€	31/12/2020	31/12/2019
Capitaux propres consolidés	37 181	73 338
Titres d'autocontrôle ;		
7 128 685 actions	991	991
Plus/Moins value sur titres d'autocontrôle	1 306	3 541
ACTIF NET REEVALUE	39 479	77 871
Nombre d'actions	122 471 554	122 471 554
ANR par action	0,3224 €	0,6358 €

La diminution de l'Actif Net Réévalué provient essentiellement du résultat de l'exercice, -7,9 M€, et du transfert de réserves minoritaires d'un montant de - 28,4 M€ suite à l'augmentation du pourcentage d'intérêt détenu par FIPP dans la société PAMIER (passant de 29,44% à 100%) et la baisse de la participation dans la société Foncière Paris Nord (passant de 29,44% à 21,04%).

Evènements postérieurs au 31 décembre 2020 et Perspectives 2021

Le Conseil d'administration du 29 mars 2021, conformément aux dispositions de l'article L 225-36 du Code de Commerce a décidé de transférer le siège social de la société au 55 rue Pierre Charron à Paris 8^{ème}.

L'exercice de 2 millions de BSA et le remboursement de 47 millions d'ORA en actions au cours du début de l'année 2021 ont eu pour impact la baisse du pourcentage d'intérêt de FIPP dans la société FPN, qui est passé de 21,04% à la clôture 2020 à 14,6% à la date d'arrêté des comptes par le Conseil d'Administration de FIPP.

En ce début d'année 2021, comme tout au long de l'exercice 2020, le groupe poursuit sa gestion active de ses immeubles, en restant très attentif aux risques d'impayés et en engageant toutes les mesures nécessaires pour en assurer le recouvrement, conservant ainsi un niveau de trésorerie destiné à faire face à cette situation sanitaire. Le groupe reste confiant dans la pertinence de ses investissements.

Arrêté des comptes

Les comptes au 31 décembre 2020 ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 28 mai 2021.

En conformité avec la recommandation de l'Autorité des Marchés Financiers du 8 janvier 2021 (DOC-2016-05), il est précisé que les procédures d'examen d'audit par les commissaires aux comptes sont achevées. Leurs rapports 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, ISIN FR 0000038184).
Pour plus d'informations sur le Groupe, www.f-i-p-p.com