

FIPP

Société Anonyme au capital de 15 000 000 euros
Siège social : 2, rue de Bassano - 75116 Paris
RCS PARIS 542 047 212

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE EN DATE DU 23 JUIN 2020

Exposé sommaire de la situation de la Société au cours de l'exercice

1. Situation de la Société et activité du Groupe au cours de l'exercice écoulé (articles L.225-100, L.225-100-2 et L.233-26 du Code de Commerce)

1.1. Activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019

Les informations clefs

En millions d'Euros sauf précision contraire	31 dec 19	31 dec 18	Variations
Patrimoine immobilier	87,8	91,8	-4,006
Capitaux propres part du groupe	73	69	4,338
Excédent de trésorerie (+) / Dette financière nette (-)	4,175	-1,8	5,975
Actif net réévalué dilué par action (€)	0,6358 €	0,5985 €	0,0373

Les informations sectorielles sont présentées, ci-dessous et dans la note 6 de l'annexe aux comptes consolidés.

L'activité

Le groupe a réalisé l'intégralité de son chiffre d'affaires 2019 en France ainsi qu'en Angleterre, dans le secteur de l'immobilier.

Au 31 Décembre 2019, le chiffre d'affaires du groupe FIPP s'élève à 2 398 K€ (dont 1 875 K€ de revenus locatifs et 523 K€ de charges locatives refacturées) contre 2 989 K€ (dont 2176 K€ de revenus locatifs et 813 K€ de charges locatives refacturées) en 2018.

Une baisse de chiffre d'affaires de 19,8%, soit 591 K€, a donc été constatée entre 2019 et 2018.

Acquisitions – Cessions

La vente 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 promesse intervenue au cours du dernier trimestre 2018.

1.2. Evolution de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019

Prorogation de la durée de la société

Par délibération en date du 9 octobre 2019, l'assemblée générale a décidé de proroger la durée de la société pour une période de 99 ans, soit jusqu'au 8 octobre 2118.

2. Comptes annuels et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2019

2.1. Comptes annuels au 31 décembre 2019

L'actif immobilier en valeur nette s'élève à 0,31 M€ et comprend un terrain à Verdun (55).

Les participations dans vos filiales s'élèvent en valeur brute à 56,5 M€ et à 40,9 M€ en valeur nette au 31 décembre 2019 contre 56,50 M€ et à 52,1 M€ en valeur nette au 31 décembre 2018. La variation en valeur nette provient de l'évolution des situations nettes des filiales, dont une variation de - 13M€ pour LE BREVENT suite à une distribution de 14,3 M€ au profit de FIPP.

Les autres titres immobilisés s'élèvent en valeur brute à 8,74 M€ et à 0 M€ en valeur nette au 31 décembre 2019 contre 8,74 M€ et à 1,92 M€ en valeur nette au 31 décembre 2018. Ces titres sont constitués de 24 326 914 actions FONCIERE PARIS NORD (FPN) (soit 29,44 % du capital), 63 959 739 BSA et 149 215 849 ORA FONCIERE PARIS NORD.

Les prêts pour un montant brut de 13,4 M€ et nets de 10 M€ sont dû par le Groupe FPN (FPN pour 731 K€ intégralement déprécié, PAMIER pour 12,6 M€ déprécié à hauteur de 2,2 M€).

2.2. Comptes consolidés au 31 décembre 2019

La société anonyme FIPP, dont le siège social est au 2, rue Bassano à Paris 16^{ème} est l'entité consolidante du groupe FIPP. Elle est cotée sur Euronext Compartiment C (ISIN FR-0000038184) et a pour monnaie fonctionnelle l'euro.

Bilan Consolidé

Les immeubles de placement au 31 décembre 2019 ressortent à 87,8 M€ contre 86,68 M€ au 31 décembre 2018. Cette valeur au 31 décembre 2019 tient compte de l'évaluation des immeubles de placement à la juste valeur. Ce poste comprend un ensemble immobilier désigné sous le nom de Centre d'Affaires Paris Nord détenu par le sous-groupe FONCIERE PARIS NORD. Dans les comptes, la valeur au coût amorti de cet ensemble est retenue. La valeur nette s'élève à 17,77 M€ au 31 décembre 2019.

Les actifs corporels en valeur nette s'élèvent à 1 M€ contre 0,2 M€ en 2019. La progression vient de l'application de la norme IFRS 16 constatant un droit d'utilisation à l'actif pour les loyers futurs actualisés.

Les actifs financiers non courants représentent 8,2 M€. Ils sont essentiellement constitués par des titres représentant 2,66 % du capital social de la société VENUS (société immobilière filiale du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT) pour un montant de 7,9 M€.

Compte de résultat consolidé

Le chiffre d'affaires consolidé au 31 décembre 2019 est de 2 398 K€ (dont 1 875 K€ de loyers et 523 K€ de charges refacturées) contre 2 989 K€ (dont 2 176 K€ de loyers et 813 K€ de charges refacturées) au 31 décembre 2018. L'explication de la variation du chiffre d'affaires est donnée au paragraphe 1 du présent rapport de gestion.

Le revenu net des immeubles s'établit à - 469 K€ au 31 décembre 2019 contre - 542 K€ au 31 décembre 2018.

A fin décembre 2019, le résultat opérationnel hors résultat de cession des immeubles de placement est une perte de - 2 712 K€ contre une perte de 5 481 K€ au 31 décembre 2018.

3. Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice de la Société et du Groupe

La survenance de la pandémie de Covid-19 constitue le principal événement postérieur à la clôture de l'exercice. Ses effets divers sur le fonctionnement de la société et sur la valorisation des actifs qu'elle détient sont décrit au paragraphe 2.3 ci-dessus.

Perspectives¹

Le Covid-19 a entraîné la planète dans une situation incroyablement et violemment dramatique. Nous nous en trouvons tous affectés de près ou de loin, sans exception. Ne serait-ce que par le confinement imposé à près des trois quarts de la population mondiale dans presque une centaine de pays.

Et comme d'habitude, le tourisme est un des premiers secteurs immédiatement atteints par la crise. Cela s'est traduit du jour au lendemain par un effondrement des voyages et déplacements. Avec une conséquence évidemment directe pour l'hôtellerie.

Cette situation dans laquelle nous sommes entrés est exceptionnelle à plus d'un titre. Il s'agit à la fois d'une crise sanitaire planétaire, d'un confinement imposé mettant à l'arrêt pendant des semaines, voire des mois, toute activité de production et par ricochet de services et de ventes. Sans compter, en corollaire, un écroulement financier et économique mondial.

Pour la suite, les territoires seront différemment impactés : ceux qui avaient l'habitude de recevoir en grand nombre des clientèles étrangères seront probablement plus impactés sur le court et moyen terme.

On a d'ailleurs constaté que certains hôteliers parisiens ont pris la décision de ne rouvrir qu'en septembre 2020 au plus tôt.

Personne à ce stade ne peut prédire les comportements futurs des voyageurs. Dans le court terme, cet été notamment, il est plus que probable que les personnes qui partiront en vacances le feront à proximité ou à minima sans sortir des frontières. Pour le dire autrement, celles et ceux qui ne juraient que par l'étranger l'été devraient, s'ils prennent des vacances, rester en France.

Le marché londonien²

La crise du Covid-19 est venue rebattre à nouveau les cartes et nul ne sait quel sera l'impact sur l'immobilier résidentiel. Celui-ci sera sans doute à étudier à moyen et long terme.

L'Actif Net Réévalué (ANR)

La situation nette du Groupe ressort de ce fait à 73 338 K€. Pour le calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR), il est ajouté à ce montant celui des titres d'autocontrôle (actions et BSA) dont la valeur d'acquisition a été déduite des fonds propres en consolidation ainsi que la plus-value latente sur ces actions. L'Actif Net Réévalué hors droits se détermine ainsi au 31 décembre 2019 :

¹ Extrait de Tendances Hôtellerie

² Extrait de Breaking news 14/01/2020

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 €