

FIPP

Société Anonyme au capital de 15 000 000 euros
Siège social : 55, rue Pierre Charron - 75008 Paris
RCS PARIS 542 047 212

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 20 JUILLET 2021

Expose sommaire sur la situation de la société au cours de l'exercice écoulé

1. Situation et activité de la Société au cours de l'exercice écoulé (articles L.22-10-34, L.225-100-2 et L.233-6 et suivants du Code de Commerce)

Activité

La société FIPP a une activité mixte holding et immobilière. Son chiffre d'affaires est constitué essentiellement des frais de siège refacturés aux filiales.

Le groupe a réalisé l'intégralité de son chiffre d'affaires 2020 en France ainsi qu'en Angleterre, dans le secteur de l'immobilier.

L'activité hôtelière a connu une baisse de son chiffre d'affaires de 17,7 %, soit -257 K€ (sortie du locataire AUJON fin avril 2019). Le Chiffre d'affaires Habitation a progressé de 7,0 % soit +62 K€ (liées aux refacturations de charges). La partie commerce est restée stable.

Évolution de périmètre

Dans le cadre de la préservation de ses droits, FIPP a décidé, le 27 octobre 2020, d'exercer son nantissement sur les titres PAMIER à l'encontre de laquelle, elle détient aujourd'hui d'importantes créances (15 635 898 €).

Consécutivement, la direction générale a poursuivi le contrôle exclusif de PAMIER, initié en 2016, bien que le pourcentage d'intérêt dans PAMIER soit passé de 29,44% en 2019 à 21,04% fin 2020.

2. Comptes sociaux de l'exercice clos au 31 décembre 2020

Comptes sociaux

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

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 38,2 M€ en valeur nette au 31 décembre 2020 contre 56,50 M€ et à 40,9 M€ en valeur nette au 31 décembre 2019. L'hôtel «AUJON» à Flaine (74) a été cédé en octobre pour 8 M€. Le résultat consolidé de cession s'élève à -1,4 M€.

Le résultat net comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2020 se solde par une perte d'un montant de (1 974 031) euros pour des capitaux propres de 46 848 539 euros.

Ce résultat déficitaire s'analyse comme suit :

- Résultat d'exploitation : 4.040.640 €

Le résultat d'exploitation comprend notamment :

o Autres achats et charges externes : 781.676 €

Ce poste comprend notamment les honoraires du commissaire aux comptes et les frais de publications légales.

o Impôts et taxes : 1.603 €

o Salaires et traitements : 134.259 €

Les charges d'exploitation s'élèvent à un montant de 4.382.000 euros, contre 1.079.000 euros en 2019. Cette augmentation de 3.303.000 euros résulte principalement d'une dotation pour dépréciation de la créance de Pamier à concurrence de 3.396.000 euros.

- Résultat financier : 8.170.132 €

Le résultat financier comprend principalement :

o Dotation provision pour dépréciation : 11.351.64 €

Une reprise de dépréciation sur titres d'un montant de 11.352.000 euros, concerne majoritairement les ORA BSA pour 7.168.000 euros le prêt Pamier pour 2.227.000 euros, les actions Foncière Paris Nord pour 863.000 euros, les intérêts courus sur les obligations pour 361.000 euros et le prêt Foncière Paris Nord pour 731.000 euros.

L'augmentation de provision pour dépréciation des titres de participation concerne essentiellement la société LE BREVENT pour 1 841 K€ et la société BRIHAM pour 847 K€. La provision pour risques et charges est une provision relative à la situation nette de la filiale LIPO.

- Résultat exceptionnel : (6.559.661) €

Il est essentiellement composé de la valeur nette comptable suite à la cession des ORA BSA et des titres de Foncière Paris Nord.

Comptes consolidés

La société anonyme FIPP, dont le siège social est au 55, rue Pierre Charron à Paris 8^{ème} est l'entité consolidante du groupe FIPP.

Les immeubles de placement au 31 décembre 2020 ressortent à 75,8 M€ contre 87,8 M€ au 31 décembre 2019. Cette valeur au 31 décembre 2020 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 PAMIER. Dans les comptes, la valeur au coût amorti de cet ensemble est retenue. La valeur nette s'élève à 18,28 M€ au 31 décembre 2020.

Concernant les parts de la société VENUS, la Cour d'appel, confirmant en cela le jugement de première instance du 14 janvier 2011, a indiqué qu'il n'y avait pas lieu de remettre en cause ces distributions réalisées en décembre 2009 et avaient débouté les anciens actionnaires minoritaires de la société FIG de leurs demandes de nullité des opérations postérieures à l'assemblée annulée de FIG du 24 février 2004.

Le résultat net consolidé de l'exercice clos le 31 décembre 2020 se solde par une perte d'un montant de (7.898.000) euros pour des capitaux propres de 63.270.000 euros.

Au 31 décembre 2020, l'auto contrôle et l'auto détention représentaient 7.128 685 actions valorisées à 991.000 euros.

Le revenu net des immeubles du Groupe s'élève à une perte de 821.000 euros contre 469.000 euros en 2019.

La société LE BREVENT a cédé l'hôtel "Aujon" début octobre 2020 pour la somme de 8 M€, moins une commission de vente à la charge du vendeur de 0,16 M€. Le résultat de cession consolidé de l'hôtel s'élève à - 1,4 M€.

Comme suite à la conversion d'ORA début juin par OTT PARTNERS Ltd, la part de FIPP est tombée à 21,04%, toutefois, FPN est toujours intégré globalement bien que le pourcentage de contrôle soit uniquement de 21,04 % à la clôture.

La Direction Générale, après avoir pris conseil auprès d'un expert reconnu au second semestre 2020, estime que le contrôle sur FPN est maintenu au 31 décembre 2020, et a par conséquent poursuivi l'intégration globale de la société dans le périmètre FIPP.

Au 31 décembre 2020, les revenus nets des immeubles comprennent l'ensemble des produits et des charges directement rattachés à l'exploitation des immeubles et ont générés une perte de 821.000 euros.

Au 31 décembre 2020, le chiffre d'affaires connaît une baisse de 8,8 % (2 185 K€ en 2020 contre 2 398 K€ en 2019).

Les charges d'exploitation s'élèvent à (6.960.000) euros contre (2.712.000) euros en 2019.

Ce poste comprend notamment les honoraires du commissaire aux comptes, des avocats et comptables.

o Salaires et traitements : 561.000 €

Les frais de personnel (561 K€) enregistrent la charge propre des salaires et des charges sociales des salariés, augmentés des charges de salaires et de charges sociales refacturées au groupe FIPP (-265 K€), et minorés des salaires et charges sociales que le Groupe FIPP refacture à des sociétés extérieures au Groupe (+26.000) euros.

Le résultat opérationnel s'élève à (8.340.000) euros.

Le chiffre d'affaires s'élève à 2.186.000 euros au 31 décembre 2020 contre 2.398.000 euros au 31 décembre 2019. Il provient de l'activité immobilière.

Le patrimoine du Groupe est composé de résidences hôtelières, bureaux, habitations, surfaces commerciales et d'immeubles en restructuration une surface totale de 88 062 m².