

Paris, le 24 septembre 2026 à 18h00

Faits Marquants**Patrimoine**

75,2 Millions d'euros (-10,28%)

Résultat net consolidé (part du groupe)

- 2 316 K€

ANR au 30/06/2026

0,405 € / action (-4,5% par rapport à 2025)

Cours au 23/09/2026

0,162 € / action

- Un patrimoine immobilier évalué à 75,2 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.
- L'immeuble Le TOTEM a été cédé sur le premier semestre pour un montant de 9,5 Millions d'euros.
- La juste valeur des immeubles augmente de 1 %, soit 1 109 K€ principalement en raison de l'amélioration de la juste valeur du Centre d'Affaires Paris Nord en 2026 (IAS 40§53).

Chiffres clés de l'activité

Bilan Consolidé synthétique (En millions d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
Immeubles de placement (non courants et courants) (1)	75,2	83,8
Autres Actifs non courants	0,8	0,9
Actifs courants (hors immeubles de placement)	6,0	0,8
(dont trésorerie et équivalent de trésorerie)	5,3	0,2
Total Actif	81,9	85,5
Capitaux propres (part du groupe)	46,7	48,9
Participations ne donnant pas le contrôle	8,1	8,3
Endettement financier	0,5	0,6
Provision pour risques et charges	-	-
Passifs courants & non courants hors financier	26,7	27,7
Total Passif	81,9	85,5

(1) 75,2 M€ en actif non courant pour 2026 et 74,3 M€ en actif non courant pour 2025.

Etat du résultat net (En milliers d'euros)	30/06/2026	30/06/2025 (retraité)
Loyers	412	382
dont Loyers	407	349
dont charges locatives refacturées	5	33
Charges locatives globales	(2 144)	(2 501)
Revenus nets des immeubles de placement	(1 731)	(2 119)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	1 109	670
Autres coûts des immeubles de placement	(1 102)	-
Résultat de cession des immeubles de placement	(18)	-
Contribution nette des immeubles de placement	(1 742)	(1 449)
Frais de personnel	(177)	(153)
Autres frais généraux	(355)	(309)
Autres produits et autres charges	(134)	(162)
Dotations et Reprises aux amortissements et provisions	(100)	(276)
Résultat de sortie des entités déconsolidées	-	-
Résultat opérationnel	(2 508)	(2 349)
Variation de juste valeur des actifs financiers	8	11
Autres produits et charges financiers	38	(83)
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-	-
Résultat avant financement et impôts	(2 462)	(2 421)
Coût de l'endettement financier brut	(34)	(41)
Résultat avant impôts	(2 496)	(2 462)
Impôt sur les résultats	(3)	(1)
Résultat net des activités poursuivies	(2 499)	(2 463)
Résultat net d'impôt des activités cédées	-	-
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	(2 499)	(2 463)
Résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	(183)	(68)
Résultat net attribuable aux propriétaires du Groupe	(2 316)	(2 396)

Compte de résultat

1. Contribution nette des immeubles de placement :

Au 30 juin 2026, le chiffre d'affaires connaît une hausse de 30 K€, soit +8,0 % (412 K€ au 30 juin 2026 contre 382 K€ au 30 juin 2025). Cette augmentation est liée à la rétrocession des loyers suite à la vente de l'immeuble Totem.

La baisse des charges locatives globales (-357 K€) provient principalement du Centre d'Affaires Paris Nord (-395 K€) et des ARCS (+31 K€).

Le revenu net des immeubles au cours du 1er semestre 2026 est une perte de - 1 731 K€ contre une perte de - 2 119 K€ sur le 1er semestre 2025.

Cette perte est principalement due aux charges du Centre d'Affaires Paris Nord au Blanc Mesnil dont les charges immeubles sont de 1 457 K€ (y compris 979 K€ de taxes foncières), sans aucun revenu.

La variation positive de juste valeur des immeubles de placement à +1 109 K€ contre +670 K€ au 30 juin 2025, soit un différentiel de +439 K€.

Les autres coûts des immeubles de placement correspondent aux frais de démolition du site CAPN.

La contribution nette des immeubles de placement est de - 1 742 K€, contre - 1 449 K€ au 30 juin 2025.

2. Résultat net :

Le résultat opérationnel de la période est une perte de -2 508 K€ contre une perte de -2 349 K€ lors du 1er semestre précédent, soit une dégradation du résultat opérationnel de 159 K€.

La baisse du résultat opérationnel de 159 K€ s'explique principalement par :

- La baisse de la contribution nette des immeubles de placement ayant un impact de - 293 K€,
- L'impact des frais de structure (Frais de personnel et autres frais généraux) pour - 70 K€.
- La variation sur dotations et reprises d'amortissements de +176 K€.

Après résultat financier et impôts, le résultat net de la période s'élève à - 2 499 K€ et le résultat net part du groupe à - 2 316 K€.

Les autres postes du compte de résultat sont détaillés dans les comptes consolidés condensés et leurs annexes au 30 juin 2026.

Patrimoine

Le groupe a procédé à la cession de l'immeuble le Totem sur ce premier semestre pour un montant de 9,5 M€.

Au 30 juin 2026, le patrimoine, d'une surface totale de 59 058 m² (en baisse de 4 968 m², l'immeuble le Totem ayant été cédé début 2026) est valorisé à 75,2 M€, en baisse de 10,28%.

Le bien Centre d'Affaires Paris Nord situé à Le-Blanc-Mesnil bénéficiant de l'adoption du nouveau Plan Local d'Urbanisme Intercommunal voit sa destination clarifiée « avec création d'un écosystème axé sur les nouvelles technologies ».

Les expertises ont été réparties entre trois cabinets d'expertise immobilière en fonction des spécificités de chaque bien immobilier (VIF Expertise, SAVILLS Londres, CEI). Ces expertises ont été réalisées en date du 30 juin 2026 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 2026, l'ANR est calculé comme suit :

(En milliers d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
Capitaux propres consolidés part du Groupe	46 669	48 865
Nombre total d'actions	122 471 554	122 471 554
Nombre d'actions en autocontrôle	(7 128 685)	-7 128 685
Nombre d'actions hors autocontrôle	115 342 869	115 342 869
ANR par action	0,405 €	0,424 €

L'ANR est en baisse de 4,5% sur ce premier semestre.

Application anticipée de la norme IFRS 18 – Présentation et informations à fournir dans les états financiers

Le Groupe a décidé d'adopter par anticipation, à compter des comptes consolidés semestriels clos le 30 juin 2026, la norme IFRS 18 « Présentation et information à fournir dans les états financiers », publiée par l'IASB en avril 2024 et homologuée par l'Union européenne (Règlement (UE) 2026/338 de la Commission du 16 février 2026). IFRS 18 remplace IAS 1 « Présentation des états financiers » et est d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027 ; une adoption anticipée est autorisée.

Une note détaillée sur le passage d'IAS 1 à IFRS 18 est présente dans le rapport financier semestriel.

Perspectives

La Société FIPP continue à s'assurer de la valorisation de son patrimoine immobilier et poursuit ses discussions sur ses actifs situés à Blanc Mesnil (une lettre d'intérêts devrait être délivrée par un investisseur international dans les semaines) et aux ARCS 2000 (un acteur institutionnel avec lequel le groupe est en discussion exclusive pourrait délivrer une offre ferme avec conditions suspensives d'ici la fin de l'exercice).

La restructuration du site CAPN va se poursuivre en 2026 et 2027.

Évènements postérieurs au 30 juin 2026

Néant.

Arrêté des comptes

Les comptes au 30 juin 2026 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 24 septembre 2026.

En conformité avec la recommandation de l'Autorité des Marchés Financiers du 28 juillet 2023 (DOC-2016-05), il est précisé que les procédures d'audit par les commissaires aux comptes sont achevées. Leurs rapports relatifs à la certification 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
(compartiment C, code ISIN FR0000038184).

Pour plus d'informations sur le Groupe, www.f-i-p-p.com