

Rapport Financier Semestriel
pour la période
du 1^{er} au 30 juin 2021



FIPP

Conformément aux dispositions des articles L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier et 222-4 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le présent rapport comprend les documents et informations suivants :

1. Attestation des personnes physiques responsables du rapport financier semestriel ;
2. Comptes consolidés condensés du semestre écoulé de la société FIPP, établis en application de la norme IAS34 ;
3. Rapport semestriel d'activité ;
4. Rapport des Commissaires aux comptes sur l'examen limité des comptes précités.

ATTESTATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

« J'atteste, qu'à ma connaissance, les comptes condensés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice. »

La société : FIPP

Représentée par : Richard Lonsdale-Hands
Président Directeur Général

Comptes Consolidés Condensés
du 1^{er} au 30 juin 2021



FIPP

I) Bilan Consolidé

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2021	31/12/2020
Actif			
Immeubles de placement	6.1.1	76 945	75 808
Actifs corporels	6.1.2	1 049	873
Actifs incorporels	6.1.3	748	748
Actifs financiers	6.2.1	8 350	8 244
Total actifs non courants		87 093	85 673
Stocks d'immeubles	6.2.3	10	10
Clients et comptes rattachés	6.2.3	2 509	1 296
Autres créances	6.2.3	1 365	1 536
Autres actifs courants		55	15
Actifs financiers courants	6.2.4	127	128
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2.5	1 743	2 642
Actifs destinés à la vente			
Total actifs courants		5 811	5 627
Total Actif		92 903	91 300
Passif			
Capital	6.3.1	15 000	15 000
Réserves		20 718	30 079
Résultat net consolidé		(790)	(7 898)
Capitaux Propres attribuables aux propriétaires		34 928	37 181
Réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	6.3.4	28 216	27 146
Résultat attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		131	(1 057)
Total des capitaux propres		63 275	63 270
Passifs financiers non courants		866	667
Provisions pour risques et charges		591	591
Impôts différés passifs			
Total des dettes Non courantes		1 457	1 259
Passifs financiers courants	6.5.1	207	199
Dépôts et Cautionnements		313	313
Fournisseurs	6.5.1	3 659	3 663
Dettes fiscales et sociales	6.5.1	12 917	11 850
Autres dettes	6.5.1	10 646	10 598
Autres passifs courants		428	148
Total des dettes courantes		28 171	26 772
Total dettes		29 629	28 030
Total passif		92 903	91 300

II) Etat du résultat net et du résultat global

<i>(en milliers d'euros)</i>	Note	30/06/2021	30/06/2020
Loyers		822	812
Charges locatives refacturées		251	289
Charges locatives globales		(1 941)	(2 272)
Revenus nets de nos immeubles	5.1	(868)	(1 171)
Revenus des autres activités			
Frais de personnel		(157)	(235)
Autres frais généraux		(384)	(385)
Autres produits et autres charges		(94)	(1 052)
Variation de valeur des immeubles de placement		778	(3 230)
Dotations aux amortissements et provisions		(283)	(307)
Reprises aux amortissements et provisions		284	(1)
Résultat opérationnel avant cession		(723)	(6 382)
Résultat de cession d'immeubles de placement			
Résultat de cession des filiales cédées			
Résultat opérationnel	7.2	(723)	(6 382)
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		(1)	(8)
- Coût de l'endettement financier brut		(22)	(12)
Coût de l'endettement financier net		(23)	(19)
Autres produits et charges financiers		55	(216)
Résultat avant impôts		(691)	(6 618)
Impôt sur les résultats	7.4	32	
Résultat net d'impôt des activités cédées			
Résultat net de l'exercice	7.3	(659)	(6 618)
Attribuable aux :			
Participations ne donnant pas le contrôle	7.3	131	(2 632)
Propriétaires du groupe	7.3	(790)	(3 986)
Résultat par action			
Résultat de base par action (en euros)	10.5	(0,006)	(0,033)
Résultat dilué par action (en euros)		(0,006)	(0,033)
Résultat par action des activités poursuivies			
Résultat de base par action (en euros)		(0,006)	(0,033)
Résultat dilué par action (en euros)		(0,006)	(0,033)
Résultat net de l'exercice		(659)	(6 618)
Autres éléments du résultat global			
<i>Éléments recyclables ultérieurement en résultat net</i>			
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente			
Écart de conversion sur les états financiers d'une activité à l'étranger		452	(698)
Impôts afférents aux éléments recyclables			
<i>Éléments non recyclables ultérieurement en résultat net</i>			
Réévaluations des immobilisations			
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		108	31
Autres éléments			
Impôts afférents aux éléments non reclassables			
Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres		559	(667)
Résultat Global Total de l'exercice		(100)	(7 285)
Attribuable aux :			
Propriétaires du groupe		(457)	(3 955)
Participations ne donnant pas le contrôle		357	(3 330)

III) Variation des capitaux propres

(en milliers d'euros)	Part du groupe						
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto détenus	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres part groupe	Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres
Capitaux propres au 31/12/2019	15 000	47 540	(998)	11 796	73 338	(909)	72 430
Opérations sur capital							
Réduction de capital							
Transactions fondées sur des actions				(28 056)	(28 056)	28 330	275
Opérations sur titres auto-détenus							
Dividendes réinvestissement en actions							
Dividendes							
Ecart de conversion							
Résultat net de l'exercice				(7 898)	(7 898)	(1 057)	(8 955)
Autres éléments du résultat global				(205)	(205)	(275)	(480)
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				(8 104)	(8 104)	(1 332)	(9 436)
Variation de périmètre							
Capitaux propres au 31/12/2020	15 000	47 540	(998)	(24 361)	37 181	26 089	63 270
Opérations sur capital							
Réduction de capital							
Transactions fondées sur des actions				(1 803)	(1 803)	1 903	100
Opérations sur titres auto-détenus							
Dividendes réinvestissement en actions							
Dividendes							
Ecart de conversion							
Résultat net de l'exercice				(790)	(790)	131	(659)
Autres éléments du résultat global				340	340	224	564
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				(451)	(451)	355	(96)
Variation de périmètre							
Capitaux propres au 30/06/2021	15 000	47 540	(998)	(26 613)	34 928	28 346	63 275

IV) Tableau de variation de trésorerie

(En milliers d'euros)		30/06/2021	30/06/2020
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		(659)	(6 618)
Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie			
Amortissements et provisions		0	308
Variation de juste valeur sur les immeubles		(778)	3 230
Autres retraitements IFRS plus ou moins values de cession		30	7
Autres charges et produits non décaissés		13	
Incidence des variations de périmètre			
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		(1 394)	(3 074)
Coût de l'endettement net		(18)	(12)
Charge d'impôt (y compris impôts différés)			
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	A	(1 376)	(3 062)
Impôts versés	B		
Variation du BFR liée à l'activité	C	484	(658)
Flux net de trésorerie généré par l'activité	E=A+B+D	(892)	(3 720)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations		(29)	(321)
Cessions d'immobilisations			
Acquisitions d'immobilisations financières			
Remboursement d'immobilisations financières			
Incidence des variations de périmètre (autres que les activités abandonnées)			
Variation des prêts et des avances consentis			
Autres flux liés aux opérations d'investissement			
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	F	(29)	(321)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Augmentation de capital			
• Versées par les actionnaires de la société mère			
• Versées par les minoritaires des sociétés intégrées		100	
• Actionnaires dividendes dus (1)			
Dividendes versés			
Acquisition ou cession de titres d'autocontrôle			
Encaissements liés aux nouveaux emprunts			
Remboursements d'emprunts		(58)	(70)
Intérêts nets versés		(18)	(12)
Incidence des variations de périmètre			
Autres flux liés aux opérations de financement			
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (2)	G	23	(82)
Variation de trésorerie nette	E+F+G	(898)	(4 123)
Variation de trésorerie nette		(898)	(4 123)
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		2 642	5 186
Découverts bancaires (1)		(1)	
VMP			
Total		2 641	5 186
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		1 743	1 064
Découverts bancaires (1)		(1)	(1)
VMP			
Total		1 743	1 063

(1) Les découverts bancaires sont inclus dans le poste « passif financiers courants ».

(2) Les variations des passifs issus des activités de financement sont détaillé au paragraphe.

Annexes aux Comptes consolidés condensés au 30 juin 2021

SOMMAIRE

Note 1.	Faits Caractéristiques et informations générales.....	11
1.1.	Faits caractéristiques.....	11
1.1.1.	Affectation du résultat	11
1.1.2.	Evolution de la participation FIPP dans FONCIERE PARIS NORD.	11
1.1.3.	Pandémie COVID 19	12
Note 2.	Référentiel comptable	12
2.1.	Principes généraux.....	12
2.2.	Normes et interprétations entrées en vigueur au 1 ^{er} janvier 2021	12
Note 3.	Saisonnalité de l'activité	12
Note 4.	Utilisation d'estimations	13
Note 5.	Périmètre et méthodes de consolidation	13
5.1.	Liste des sociétés consolidées.....	13
5.2.	Organigramme du groupe FIPP	14
5.3.	Méthodes de consolidation	15
Note 6.	Notes annexes : bilan	16
6.1.	Actifs non courants non financiers	16
6.1.1.	Variation du poste « immeubles de placements »	16
6.1.2.	Variations des autres actifs corporels	18
6.1.3.	Variation des immobilisations incorporelles.....	19
6.2.	Actifs financiers.....	20
6.2.1.	Actifs financiers non courants	20
6.2.2.	Stocks	21
6.2.3.	Clients et comptes rattachés et autres créances	22
6.2.4.	Actifs financiers courants.....	23
6.2.5.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	23
6.3.	Capitaux propres.....	24
6.3.1.	Description de la structure du capital	24
6.3.2.	Participations ne donnant pas le contrôle	25
6.4.	Provisions pour risques et charges.....	27
6.5.	Passifs financiers	28
6.5.1.	Détail des passifs financiers courants et non courants.....	28
Note 7.	Notes annexes : compte de résultat.....	31
7.1.	Revenus nets des immeubles	31
7.2.	Résultat opérationnel.....	31
7.3.	Résultat net.....	32
Note 8.	Secteurs opérationnels	32
8.1.	Patrimoine Immobilier sectoriel.....	33
8.2.	Compte de résultat sectoriel.....	35

Note 9.	Engagements hors bilan.....	37
9.1.	Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé	37
9.2.	Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe	37
9.2.1.	Engagements donnés.....	37
9.2.2.	Engagements reçus	38
9.2.1.	Engagements réciproques	38
Note 10.	Autres informations	39
10.1.	Actif net réévalué.....	39
10.2.	Litiges et passifs éventuels	42
10.2.1.	Litiges issus de PAMIER	42
10.2.2.	Litiges Groupe FIPP hors PAMIER	46
10.3.	Parties liées.....	46
10.4.	Effectifs	48
10.5.	Résultat par action.....	48
10.6.	Evenements postérieurs à la période de reporting	48
10.6.1.	Changement de dénomination de la société FONCIERE PARIS NORD :	48
10.6.2.	Augmentation de la participation dans la Société Parisienne d'Apports en Capital – SPAC (Ex Foncière Paris Nord) :	48

NOTE 1.FAITS CARACTERISTIQUES ET INFORMATIONS GENERALES

Informations générales

La société FIPP est une Société Anonyme à Conseil d'Administration, régie par le droit français, au capital social de 15 000 000 € divisé en 122 471 554 actions, 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). La Société a pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location et la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés ayant cette même activité. La société a opté, avec effet au 1er décembre 2011, au régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers cotées (SIIC).

1.1. FAITS CARACTERISTIQUES

1.1.1. Affectation du résultat

L'Assemblée Générale Annuelle Ordinaire et Extraordinaire du 20 juillet 2021 a affecté la perte de l'exercice 2020 de 1 974 031,45 € au poste « report à nouveau débiteur », qui ressort, après cette affectation, à – 10 780 192,42 €.

L'obligation de distribution issue du régime fiscal SIIC s'élève à 146 932,47 € au titre de l'exercice 2020, pour un résultat exonéré (résultat SIIC) d'un montant de 174 967,59 euros, composé de (34 935,93) euros de résultat de location et de 209 903,52 euros de résultat de cession.

Le résultat distribuable étant négatif, l'obligation de distribution est donc reportée sur le premier exercice bénéficiaire suivant et les exercices ultérieurs en tant que de besoin.

Il est rappelé que la Société a des obligations de distribution au titre des exercices précédents, qui demeurent par ailleurs non remplies à ce jour, à savoir :

Année	Obligation SIIC reportée
2012	1 478 811 €
2015	4 046 436 €
2016	52 459 €
2017	242 193 €
2018	978 583 €
2019	57 067

1.1.2. Evolution de la participation FIPP dans FONCIERE PARIS NORD.

Suite à l'exercice de 2 000 000 de BSA, et au remboursement de 47 000 000 d'ORA en actions entre le 1er janvier et le 30 juin 2021, FIPP a vu son pourcentage d'intérêts dans FPN passer de 21,04 % à la clôture 2020 , à 14,6 % au 30 juin 2021.

1.1.3. Pandémie COVID 19

La situation sanitaire actuelle a des effets divers sur le fonctionnement de la société, et de manière modérée, sur la valorisation des actifs qu'elle détient.

Le patrimoine du Groupe est constitué majoritairement d'immeubles dans les Alpes (57 %), la variation globale de la juste valeur à périmètre constant s'élève à + 1,5 % au premier semestre, et + 1,8 % pour les biens situés dans les Alpes, dont + 4,6 % pour le bien aux ARCS 2000.

Comme nous l'avions précisé pour la clôture des comptes 2020, les éléments d'arbitrage dans ce contexte se concentrent plus particulièrement sur la stabilité des revenus locatifs et le niveau d'occupation, ainsi que le caractère critique de l'investissement. Cependant, en dépit de fluctuations liées aux crises, la tendance de fond reste à une allocation croissante des capitaux vers l'immobilier. Rien aujourd'hui n'indique que cette tendance devrait changer. L'immobilier devrait donc continuer à offrir des rendements attractifs en comparaison avec les autres familles d'actifs. La résistance des biens présents dans les Alpes dépendra essentiellement de la persistance de la pandémie et des mesures imposées par le gouvernement sur le long terme.

La société porte également un regard particulier sur sa trésorerie et au suivi des impayés. A ce stade, aucune inquiétude majeure n'est de mise.

NOTE 2.REFERENTIEL COMPTABLE

2.1. PRINCIPES GENERAUX

Les comptes consolidés condensés ont été arrêtés le 28 septembre 2021 par le Conseil d'administration. Les comptes consolidés condensés au 30 juin 2021 sont préparés en application des dispositions de la norme IAS 34 – Information financière intermédiaire, telle qu'adoptée par l'Union européenne, qui permet de présenter une sélection de notes explicatives.

Les notes annexes ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour les états financiers annuels complets et doivent donc être lues conjointement avec les états financiers consolidés de l'exercice 2020.

Les comptes semestriels consolidés condensés sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2020.

2.2. NORMES ET INTERPRETATIONS ENTREES EN VIGUEUR AU 1^{ER} JANVIER 2021

Les comptes consolidés sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2020.

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1er janvier 2021.

Les comptes consolidés du Groupe sont exprimés, sauf indication contraire, en milliers d'Euros.

NOTE 3.SAISONNALITE DE L'ACTIVITE

L'activité du Groupe n'est pas soumise à des effets significatifs de saisonnalité.

NOTE 4.UTILISATION D'ESTIMATIONS

Pour établir ses comptes, le Groupe doit procéder à des estimations et faire des hypothèses concernant la valeur comptable des éléments d'actif et de passif, des produits et des charges, ainsi que les informations données en notes annexes.

Les principales estimations significatives faites par le Groupe portent notamment sur :

- l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placements pour lesquels des expertises, ou des mises à jour d'expertises sont effectuées par des experts indépendants selon une approche multicritères, puis contrôlées par les dirigeants du Groupe ; de façon générale, ces évaluations reflètent les évolutions des différents paramètres utilisés : les loyers réels ou potentiels, le taux de rendement, le taux de vacance, la valeur de comparaison si disponible, les travaux à réaliser, etc. ...
- l'estimation des provisions basée sur la nature des litiges, des jugements ainsi que de l'expérience du Groupe.

Le Groupe procède à des appréciations de façon continue sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables qui constituent le fondement de ces appréciations. Les montants qui figureront dans ses futurs états financiers sont susceptibles de différer de ces estimations en fonction de l'évolution de ces hypothèses ou de conditions différentes.

NOTE 5.PERIMETRE ET METHODES DE CONSOLIDATION

5.1. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES

Les états financiers consolidés semestriels comprennent les états financiers de la société FIPP et des 17 sociétés intégrées globalement dont 6 sociétés civiles.

Les comptes semestriels de la Société Parisienne d'Apports en Capital – SPAC (Ex FPN) n'étant pas arrêtés à la date de l'établissement des comptes FIPP, la société a pris en compte cette situation, et effectué son arrêté sur la base comptable dont elle disposait pour SPAC.

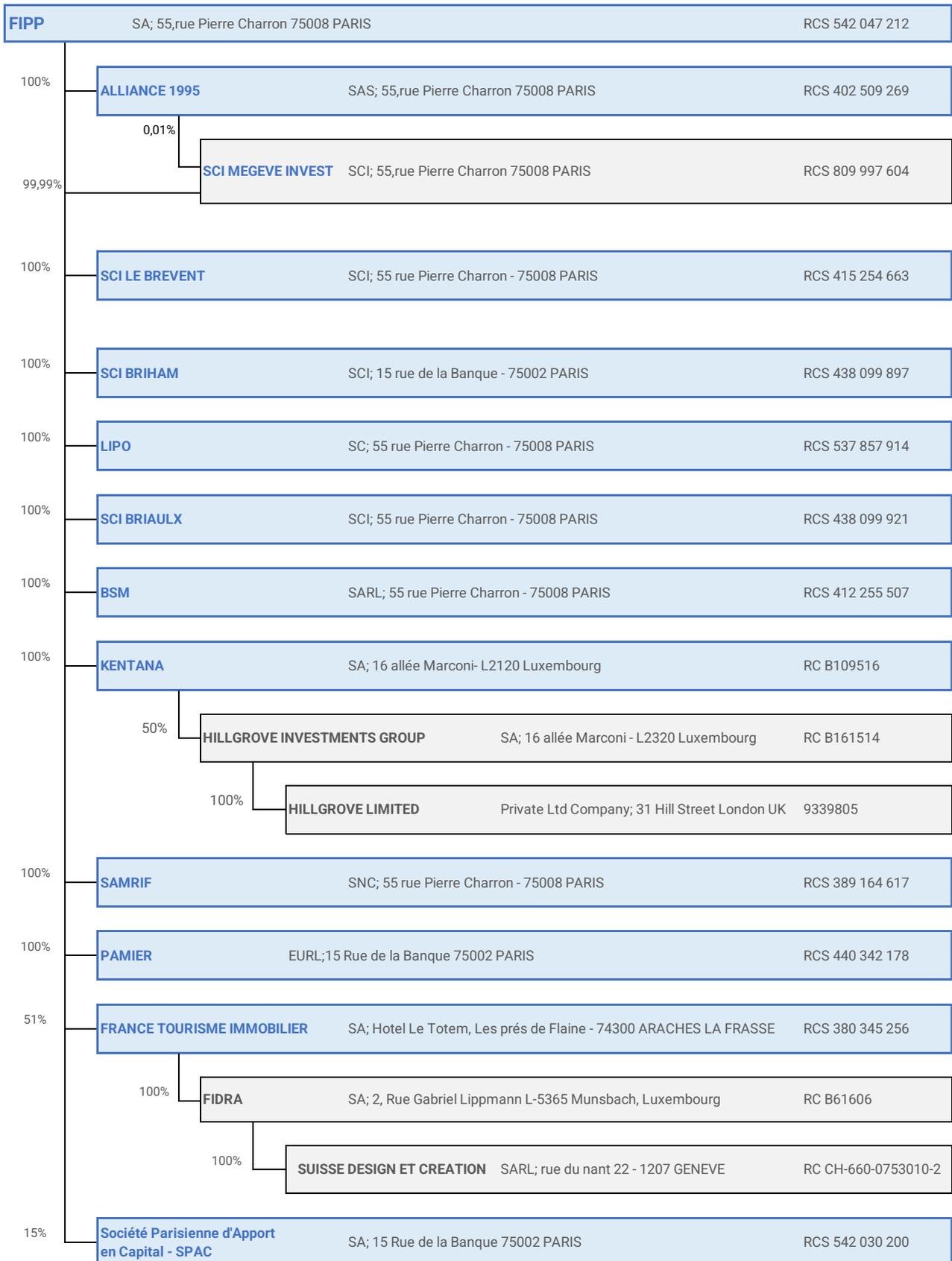
Le pourcentage d'intérêt de FIPP est passé de 21,04 % à la clôture 2020, à 14,6 % au 30 juin 2021, suite au remboursement d'ORA et l'exercice de BSA.

La Direction Générale, après avoir pris conseil auprès d'un expert reconnu au second semestre 2020, avait estimé que le contrôle sur la Société Parisienne d'Apports en Capital – SPAC (Ex FPN) était maintenu. Au 30 juin 2021, eu égard à l'absence de changements majeurs, le contrôle est toujours effectif et le Groupe par conséquent poursuivi l'intégration globale de la Société Parisienne d'Apports en Capital – SPAC (Ex FPN) dans le périmètre FIPP.

Ce contrôle résulte notamment des indicateurs suivants :

- La présence majoritaire de dirigeants et d'administrateurs communs,
- Le soutien financier de FIPP à la Société Parisienne d'Apport en Capital – SPAC (Ex FPN), se traduit par un engagement de financement des besoins de trésorerie de l'exploitation pour la période mai 2021 à fin avril 2022 à hauteur de 705 K€, Au regard des apports déjà effectués, l'engagement résiduel à la date de l'arrêté des comptes par le Conseil d'Administration de FIPP est de 317 K€.

5.2. ORGANIGRAMME DU GROUPE FIPP



5.3. METHODES DE CONSOLIDATION

Toutes les filiales sont sous le contrôle exclusif de la société FIPP et sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

Par ailleurs, la société FIPP détient une participation de 2,66% dans la société VENUS, SNC sise au 2, rue de Bassano, PARIS 16^{ème} RCS PARIS 334 284 890 (cf. § 6.2.1).

Les sociétés HILLGROVE INVESTMENT GROUP, HILLGROVE LIMITED, et SUISSE DESIGN ET CREATION établissant leurs comptes en devises étrangères, leur intégration dans les comptes consolidés engendre la constatation d'écarts de conversion.

L'ensemble des sociétés consolidées par intégration globale a établi pour les besoins de la présente consolidation une situation comptable intermédiaire au 30 juin 2021.

Société		Adresse	N° RCS	% contrôle	% intérêt
Société mère					
SA	FIPP	55, rue Pierre Charron 75008 PARIS	542 047 212	Entité consolidante	
Sociétés en intégration globale					
SAS	ALLIANCE 1995	55, rue Pierre Charron 75008 PARIS	402 509 269	100%	100%
SCI	SCI BRIAULX	55, rue Pierre Charron 75008 PARIS	438 099 921	100%	100%
SCI	SCI BRIHAM	15 rue de la Banque 75002 PARIS	438 099 897	100%	100%
SARL	BSM	55, rue Pierre Charron 75008 PARIS	412 255 507	100%	100%
SA	HILLGROVE INVEST. GROUP	16 allée Marconi - LUXEMBOURG	B161514	50%	50%
Private Ltd Cie	HILLGROVE LIMITED	31 Hill Street LONDON UK	9339805	50%	50%
SA	KENTANA	16 allée Marconi LUXEMBOURG	B 109516	100%	100%
SCI	SCI LE BREVENT	55 rue Pierre Charron 75008 PARIS	415 254 663	100%	100%
SC	LIPO	55, rue Pierre Charron 75008 PARIS	537 857 914	100%	100%
SNC	SAMRIF	55 rue Pierre Charron 75008 PARIS	389 164 617	100%	100%
SA	FRANCE TOURISME IMMOBILIER	Hôtel Le Totem Les près de Flaine 74300 ARACHES LA FRASSE	380 345 256	51%	51%
SARL	SUISSE DESIGN ET CREATION	rue du Nant 22 - 1207 GENEVE	CHE 115-592-633	100%	51%
SA	FIDRA	2 rue Gabriel Lippmann - L5365 MUNSBACH Lux.	B61606	100%	51%
SCI	SCI MEGEVE INVEST	55, rue Pierre Charron 75008 PARIS	809 997 604	100%	100%
SA	Société Parisienne d'Apports en Capital – SPAC	15 rue de la Banque 75002 PARIS	542 030 200	16,4%	16,4%
EURL	PAMIER	15 rue de la Banque 75002 PARIS	440 342 178	100,00%	100,00%
Sortie du périmètre de consolidation					
SCI	SCI HALPYLLES	6 allée Cyclades 74960 CRAN GEVRIER	438 756 231	TUP	

La Sci Halpylles a bénéficié d'une Transmission universelle de patrimoine au profit de FIPP en date du 1^{er} janvier 2021.

NOTE 6. NOTES ANNEXES : BILAN

6.1. ACTIFS NON COURANTS NON FINANCIERS

6.1.1. Variation du poste « immeubles de placements »

Au 30 juin 2021 :

Immeubles de placement (IAS 40)	Valeur au 31/12/2020	Variation de périmètre	Entrées (dépenses immobilisées) (1)	Sorties (cessions d'immeubles)	Sorties (destruction)	Transfert	Ecart de change (2)	Variation de juste valeur (3)	Valeur au 30/06/2021
Juste valeur	57 526		5				558	778	58 867
								Amortissement et dépréciation	
Coût amorti (Immeubles PAMIER)	18 282		24			7		(228)	18 078
Total des immeubles de placement	75 808		29	-	-		558	551	76 946
Immeuble destiné à la vente	0								0
Total des immeubles	75 808	0	29	-	-	-	558	551	76 946

(1) Les travaux immobilisés Pamier concernent le site Centre d'Affaire Paris-Nord au Blanc Mesnil, permettant de mettre les locaux à nu.

(2) L'écart de change concerne l'immeuble sis à Londres et matérialise la variation de la livre sterling par rapport à l'euro.

(3) La variation de juste valeur des immeubles du patrimoine est de 778 K€. Sa contrepartie est comptabilisée en produit. La variation est calculée à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2020. Les principales variations de juste valeur concernent :

L'immeuble « Le Varet » aux Arcs 2000	930
L'immeuble « Le Totem » à Flaine	(164)
L'immeuble « Clos La Garenne » à Fresnes	-
Le terrain à Verdun	13

Le patrimoine immobilier de la société PAMIER représente une surface totale d'environ 54 000 m², constituée de trois immeubles principaux, édifiés sur un terrain de près de 4,5 hectares dénommé Centre d'Affaires Paris-Nord, située en région parisienne au Blanc-Mesnil (93).

Devant l'impossibilité de déterminer leur juste valeur, les immeubles sont valorisés suivant la méthode du coût amorti. En effet, la juste valeur n'est plus déterminable de manière fiable dans l'ignorance de la densité constructible et l'exacte destination de la zone où se situe l'ensemble immobilier, s dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Au 31 décembre 2020 :

Immeubles de placement (IAS 40)	Valeur au 31/12/2019	Variation de périmètre	Entrées (dépenses immobilisées) (1)	Sorties (cessions d'immeubles)	Sorties (destruction)	Transfert	Ecart de change (2)	Variation de juste valeur (3)	Valeur au 31/12/2020
Juste valeur	70 022		244	(9 221)			(688)	(2 832)	57 526
								Amortissement et dépréciation	
Coût amorti (Immeubles PAMIER)	17 771		960			7		(456)	18 282
Total des immeubles de placement	87 794		1 204	(9 221)			(688)	(3 287)	75 808
Immeuble destiné à la vente	0								0
Total des immeubles	87 794	0	1 204	(9 221)	0	0	(688)	(3 287)	75 808

(1) Les travaux immobilisés concernent le site Centre d'Affaire Paris-Nord au Blanc Mesnil, permettant de mettre les locaux à nu .

(2) L'écart de change concerne l'immeuble sis à Londres et matérialise la variation de la livre sterling par rapport à l'euro.

(3) La variation de juste valeur des immeubles du patrimoine est de -2 825 K€. Sa contrepartie est comptabilisée en produit. La variation est calculée à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2019. Les principales variations de juste valeur concernent :

L'immeuble « Le Varet » aux Arcs 2000	(1 100)
L'immeuble « Le Totem » à Flaine	(1 023)
L'immeuble « Clos La Garenne » à Fresnes	(170)
Le terrain à Verdun	25

Le patrimoine immobilier de la société PAMIER représente une surface totale d'environ 54 000 m², constituée de trois immeubles principaux, édifiés sur un terrain de près de 4,5 hectares dénommé Centre d'Affaires Paris-Nord, située en région parisienne au Blanc-Mesnil (93).

Devant l'impossibilité de déterminer leur juste valeur, les immeubles sont valorisés suivant la méthode du coût amorti. En effet, la juste valeur n'est plus déterminable de manière fiable dans l'ignorance de la densité constructible et l'exacte destination de la zone où se situe l'ensemble immobilier, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

6.1.2. Variations des autres actifs corporels

Au 30 juin 2021 :

Valeurs brutes (en milliers d'euros)	31/12/2020	Variation IFRS 16	Transfert	Acquisitions	Cessions	Variation de périmètre	30/06/2021
Immeubles	1 004			999	(1 004)		999
Autres immobilisations corporelles	450						450
Total	1 454			999	(1 004)	0	1 449
Amortissements et dépréciations (en milliers d'euros)	31/12/2020		Transfert	Dotations	Cessions et reprises	Variation de périmètre	30/06/2021
Immeubles	(235)			(28)	(235)		(28)
Autres immobilisations corporelles	(346)			(26)			(372)
Total	(581)	0	0	(54)	(235)	0	(400)
Valeurs Nettes	873						1 049

La location du 2 rue de Bassano à Paris 16ème a été rendue fin mars 2021, générant une sortie de droit d'utilisations Immeuble de 986 K€, le bien rue de la banque est arrivé en fin de bail, occasionnant une sortie d'actif de 18 K€. Le nouveau bail au 55 rue de Charron à Paris 8ème a généré une nouvelle immobilisation de 933 K€, et le nouveau bail rue de la banque de 66 K€.

Au 31 décembre 2020

Valeurs brutes (en milliers d'euros)	31/12/2019	Variation IFRS 16	Transfert	Acquisitions	Cessions	Variation de périmètre	31/12/2020
Immeubles	1 014	(4)	(7)				1 004
Autres immobilisations corporelles	440			10			450
Total	1 454	(4)	(7)	10	0	0	1 454
Amortissements et dépréciations (en milliers d'euros)	31/12/2019		Transfert	Dotations	Cessions et reprises	Variation de périmètre	31/12/2020
Immeubles	(116)			(118)			(235)
Autres immobilisations corporelles	(309)			(37)			(346)
Total	(425)	0	0	(155)	0	0	(581)
Valeurs Nettes	1 028						873

Les « immeubles » correspondent au droit d'utilisation lié à l'application de la norme IFRS 16.

6.1.3. Variation des immobilisations incorporelles

Au 30 juin 2021 :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2020	Acquisitions	Cessions	Entrées de périmètre	30/06/2021
Valeurs brutes	1 495				1 495
Amortissements/dépréciations	(747)				(747)
Valeurs nettes	748				748

L'entrée dans le périmètre du groupe Société Parisienne d'Apports en Capital – SPAC (ex FONCIERE PARIS NORD) s'était traduite par la constatation d'un écart d'acquisition pour 699 K€ qui avait été analysé comme une non-valeur et avait été totalement déprécié (cf. note 3.2 des comptes consolidés au 31 décembre 2016).

Les autres immobilisations incorporelles sont principalement la marque JACQUES FATH (maroquinerie de luxe) pour 730 K€, et une licence IV pour 21 K€.

La marque Jacques FATH est considérée comme ayant une durée de vie indéterminée. Sa valeur recouvrable est testée a minima une fois par an.

Au 31 décembre 2020 :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2019	Acquisitions	Cessions	Entrées de périmètre	31/12/2020
Valeurs brutes	1 495				1 495
Amortissements/dépréciations	(747)				(747)
Valeurs nettes	748				748

L'entrée dans le périmètre du groupe Société Parisienne d'Apports en Capital – SPAC (ex FONCIERE PARIS NORD) s'était traduite par la constatation d'un écart d'acquisition pour 699 K€ qui avait été analysé comme une non-valeur et avait été totalement déprécié (cf. note 3.2 des comptes consolidés au 31 décembre 2016).

Les autres immobilisations incorporelles sont principalement la marque JACQUES FATH (maroquinerie de luxe) pour 730 K€, et une licence IV pour 21 K€.

La marque Jacques FATH est considérée comme ayant une durée de vie indéterminée. Sa valeur recouvrable est testée a minima une fois par an.

6.2. ACTIFS FINANCIERS

Les actifs financiers se répartissent comme suit entre les différentes catégories prescrites par la norme IFRS 9 :

		30/06/2021	31/12/2020	
Actifs Financiers	Classement	Valeur comptable	Valeur comptable	Niveau de juste valeur
Actifs financiers non courants	Coût amorti	256	256	NA
Actifs financiers non courants	Juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	8 096	7 988	3
Clients et comptes rattachés	Coût amorti	2 370	1 296	NA
Autres créances	Coût amorti	1 365	1 536	NA
Autres actifs courants	Coût amorti	55	15	NA
Actifs financiers courants	Instruments de capitaux à la juste valeur par le biais du résultat	127	128	1
Trésorerie et équivalents	Coût amorti	1 743	2 642	NA
Total des actifs financiers		14 011	13 861	

La norme IFRS 13 définit trois niveaux de juste valeur :

- le niveau 1 qui est une juste valeur issue d'un marché actif pour des actifs ou des passifs identiques,
- le niveau 2 qui est une évaluation basée sur des paramètres observables, directement ou indirectement,
- le niveau 3 qui est une évaluation déterminée intégralement ou en partie sur des estimations non fondées sur des paramètres observables directement ou indirectement.

La valeur au coût amorti bilan des créances clients, des autres créances et des autres actifs courants est représentative de leur juste valeur. En effet, lors de la perception d'indices de dépréciations (impayés clients, autres créances non recouvrables), une dépréciation est constatée, afin d'ajuster le montant de la créance à l'entrée de ressources potentiellement envisageable.

6.2.1. Actifs financiers non courants

Au 30 juin 2021 :

Actifs financiers (en milliers d'euros)	31/12/2020	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	30/06/2021	Échéance		
						À 1 an au plus	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Actifs financiers à la juste valeur par le compte de résultat ⁽¹⁾	7 988	108			8 096		8 096	
Dépôts (fonds de roulement) ⁽²⁾	256	(1)			255	255		
Total	8 244	107	0	0	8 350	255	8 096	

(1) Les actifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global sont constitués : de 4 172 titres de la SNC VENUS (soit une participation de 2,66% pour 8 096 K€ en 2021 contre 7 988 K€ en 2020). Le litige relatif à l'immeuble du 15 rue de la Banque détenu par la société Venus n'a pas connu d'évolution. (cf. 31-12-2020).

(2) Les dépôts (fonds de roulement) concernent les sommes versées aux syndicats des immeubles exploités.

Au 31 décembre 2020 :

Actifs financiers (en milliers d'euros)	31/12/2019	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	31/12/2020	Échéance		
						À 1 an au plus	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Actifs financiers à la juste valeur par le compte de résultat ⁽¹⁾	7 919	69			7 988		7 988	
Dépôts (fonds de roulement) ⁽²⁾	255	1			256	256		
Total	8 174	70	0	0	8 244	256	7 988	

(1) Les actifs financiers à la juste valeur par le compte de résultat sont de 4 172 titres de la SNC VENUS (soit une participation de 2,66% pour 7 988 K€ en 2020 (7 919 K€ en 2019)). La société VENUS est une société immobilière filiale du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT. Une décision de la Cour d'appel de Paris du 27 février 2014, annulant notamment les apports d'actifs effectués en 2009 par la société FRANCE IMMOBILIER GROUP au profit de la SNC VENUS faisait courir un risque patrimonial à la société VENUS, l'arrêt du 7 juillet 2020, a levé ce risque déboutant la partie adverse concernant la nullité des opérations postérieures à l'AG du 24 février 2004 ; les apports ne sont donc pas annulés. Une ordonnance du juge-commissaire du 26 février 2016 a autorisé le liquidateur judiciaire de la société FIG à signer un protocole d'accord qui mettrait notamment fin à cette procédure en contrepartie d'une contribution volontaire au passif de la liquidation judiciaire de la société FIG. Cette ordonnance a fait l'objet de recours qui sont pendants devant le Tribunal de commerce de Paris. Le protocole, une fois signé par le liquidateur judiciaire, devra ensuite faire l'objet d'un jugement d'homologation par le Tribunal de commerce de Paris. Les actions et les ORA détenues sur la société Société Parisienne d'Apports en Capital – SPAC (ex FONCIERE PARIS NORD) sont éliminés par le traitement comptable de la consolidation de cette entité. Le prêt consenti par FIPP à la société SPAC (ex FONCIERE PARIS NORD), et les autres créances constituent des opérations réciproques, éliminées en consolidation.

(2) Les dépôts (fonds de roulement) concernent les sommes versées aux syndicats des immeubles exploités.

6.2.2. Stocks

Au 30 juin 2021 :

(En milliers d'euros)	31/12/2020	Acquisitions	Diminutions	Entrées de périmètre	30/06/2021
Marchandises	57				57
Articles de Maroquinerie	81				81
Dépréciation des Stocks	(127)				(127)
Total	10	0	0	0	10

Il s'agit de stock de marchandises et d'articles de maroquinerie issus de l'activité liée à la marque JACQUES FATH (maroquinerie de luxe) qui n'a pas connu d'évolution depuis le dernier exercice.

Au 31 décembre 2020 :

(En milliers d'euros)	31/12/2019	Acquisitions	Diminutions	Entrées de périmètre	31/12/2020
Marchandises	57				57
Articles de Maroquinerie	81				81
Dépréciation des Stocks	(127)				(127)
Total	10	0	0	0	10

Il s'agit de stock de marchandises et d'articles de maroquinerie issus de l'activité liée à la marque JACQUES FATH (maroquinerie de luxe), qui ont été dépréciés sur l'exercice.

6.2.3. Clients et comptes rattachés et autres créances

Au 30 juin 2021 :

(En milliers d'euros)	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	2 653	(144)	2 509	2 509		
Autres créances	2 810	(1445)	1 365	1 365		
Total	5 463	(1589)	3 874	3 874		

Les autres créances au 30 juin 2021, sont composées principalement de :

- Crédit de TVA pour 327 K€ ;
- Autres comptes de TVA pour 668 K€ ;
- Fournisseurs débiteurs pour 5 K€ ;
- Avoirs à recevoir 24 K€ ;
- Créances fiscales pour 123 K€ ;
- Créances diverses 193 K€ ;
- Créance sur les anciens dirigeants pour 1 398 K€ intégralement dépréciée. La société France Tourisme Immobilier a mis en cause la responsabilité de deux anciens dirigeants devant les juridictions civiles et pénales compétentes. Ces procédures ont abouti à leur condamnation par la Cour d'appel de Paris, par un arrêt en date du 13 mai 2019, notamment à verser des dommages-intérêts pour un montant total de 1 681 K€ à la société France Tourisme Immobilier. Cet arrêt de la Cour d'appel de Paris a fait l'objet d'un pourvoi en cassation. Par ordonnance en date du 19 février 2020, le Conseiller désigné par le Président de la Chambre criminelle de la Cour de cassation a constaté la déchéance du pourvoi formé, par l'un des dirigeants mis en cause, contre l'arrêt rendu le 13 mai 2019 par la Cour d'appel de Paris. La société France Tourisme Immobilier a entrepris de faire exécuter la décision et recouvrer sa créance. Une somme de 284 K€ a été recouvrée suite à des procédures diligentées en Suisse. Le recouvrement des 1 398 K€ restant incertain.

Au 31 décembre 2020 :

(En milliers d'euros)	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	1 439	(144)	1 296	1 296		
Autres créances	3 264	(1 729)	1 536	1 536		
Total	4 704	(1 873)	2 831	2 831		

Les autres créances au 31 décembre 2020, sont composées principalement de :

- TVA déductible pour 1 178 K€,
- Fournisseurs débiteurs pour 10 K€,
- Avoirs à recevoir 14 K€,
- Créances fiscales pour 123 K€,
- Créances diverses 210 K€,
- Créance sur les anciens dirigeants pour 1 681 K€ intégralement dépréciés. La société France Tourisme Immobilier a mis en cause la responsabilité de deux anciens dirigeants devant les juridictions civiles et pénales compétentes. Ces procédures ont abouti à leur condamnation par la Cour d'appel de Paris, par un

arrêt en date du 13 mai 2019, notamment à verser des dommages-intérêts pour un montant total de 1 681 K€ à la société France Tourisme Immobilier. Cet arrêt de la Cour d'appel de Paris a fait l'objet d'un pourvoi en cassation. Par ordonnance en date du 19 février 2020, le Conseiller désigné par le Président de la Chambre criminelle de la Cour de cassation a constaté la déchéance du pourvoi formé, par l'un des dirigeants mis en cause, contre l'arrêt rendu le 13 mai 2019 par la Cour d'appel de Paris. La société France Tourisme Immobilier a entrepris de faire exécuter la décision et recouvrer sa créance. A ce jour, compte tenu des connaissances parcellaires sur la solvabilité des anciens dirigeants et des difficultés à faire exécuter une décision de la justice française dans les pays de résidence de ces deux anciens dirigeants (Pologne et Suisse), cette créance judiciaire comptabilisée dans les comptes clos au 31 décembre 2020 pour les raisons évoquées ci-avant, a été totalement dépréciée dans les comptes.

6.2.4. Actifs financiers courants

Ce poste regroupe les actions cotées détenues à titre de placement à court terme.

Leur valorisation à la juste valeur s'effectue au dernier cours de clôture, la variation de valorisation s'enregistre par résultat.

(En milliers d'euros)	ISIN	Solde au 31/12/2020	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cession	Solde au 30/06/2021
Actions						
ACANTHE DÉVELOPPEMENT	FR 0000064602	128		-1		127
Total		128	0	-1	0	127

Les actifs financiers sont uniquement constitués à la clôture par des actions ACANTHE DEVELOPPEMENT.

Les actions sont valorisés à leur cours de clôture au 30 juin 2021.

6.2.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	Valeur nette 30/06/2021	Valeur nette 31/12/2020
SICAV monétaires		
Disponibilités	1743	2 642
Total	1743	2 642

Les flux de trésorerie qui ont conduit à la diminution de la trésorerie par rapport à la clôture précédente sont décrits dans le tableau de flux.

La variation du Besoin en Fonds de Roulement (BFR) se décompose ainsi

BFR (en milliers d'euros)	30/06/2021
Actifs courants	(799)
Dettes courantes	1 283
Variation du BFR	484

La variation du besoin en Fonds de Roulement amenant un emploi de 624 K€ s'explique principalement comme suit :

L'emploi issue des actifs courant provient principalement :

- De la progression du poste Clients, pesant ainsi pour - 1 211 K€
- D'une baisse de la créance de TVA + 150 K€
- D'une baisse des autres créances + 284 K€
- D'une baisse des fournisseurs débiteurs : + 20 K€
- De la progression des charges constatées d'avance - 40 K€.

Les ressources issues des dettes courantes proviennent principalement :

- De la baisse des financements en compte courant, amenant un impact de - 1 453 K€
- De la progression des dettes fiscales et sociales, engendrant un impact de + 1 067K€
- Une progression des débiteurs divers de + 1 483 K€
- Une progression des produits constatés d'avance + 280 K€
- Une baisse des Fournisseurs + 3 K€

6.3. CAPITAUX PROPRES

Au 30 juin 2021, le capital social est composé de 122 471 554 actions pour un montant global de 15 000 000 d'euros. Il est entièrement libéré. Les actions sont nominatives ou au porteur.

A cette date, l'autocontrôle et l'auto-détention représentaient 7 128 685 actions valorisées à 991 K€.

6.3.1. Description de la structure du capital

	Actionnariat FIPP au 30/06/2021			Actionnariat FIPP au 31/12/2020		
	Actions	% de Capital	% de droits de vote	Actions	% de Capital	% de droits de vote
Monsieur Alain DUMENIL	6 421 598	5,24%	5,57%	6 421 598	5,24%	5,57%
RODRA INVESTISSEMENT	49 361 425	40,30%	42,80%	49 361 425	40,30%	42,80%
ADC SIIC	6 000 000	4,90%	5,20%	6 000 000	4,90%	5,20%
FIPP (auto-détention)	-	0,00%	0,00%	-	0,00%	0,00%
KENTANA	1 777 476	1,45%	0,00%	1 777 476	1,45%	0,00%
ALLIANCE 95	5 351 209	4,37%	0,00%	5 351 209	4,37%	0,00%
« Groupe » Alain DUMENIL	68 911 708	56,27%	53,56%	68 911 708	56,27%	53,56%
Public	53 559 846	43,73%	46,44%	53 559 846	43,73%	46,44%
Total	122 471 554	100,00%	100,00%	122 471 554	100,00%	100,00%

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire déclaré détenant plus de 5 % du capital ou des droits de vote.

La Société n'a pas connaissance de pactes ou conventions entre les actionnaires connus et déclarés à la date de clôture de l'exercice.

6.3.2. Participations ne donnant pas le contrôle

Les participations ne donnant pas le contrôle sont issues de la société FRANCE TOURISME IMMOBILIER, HILLGROVE INVESTMENTS GROUP, et Société Parisienne d'Apports en Capital (ex FONCIERE PARIS NORD).

a) FRANCE TOURISME IMMOBILIER

La société FRANCE TOURISME IMMOBILIER dont le siège social est situé à Araches la Frasse – Les Près de Flaine – RCS 380 345 256 ANNECY présente des participations ne donnant pas le contrôle pour 48,98% à la clôture de l'exercice.

La société FRANCE TOURISME IMMOBILIER contrôle à 100% une filiale, la société FIDRA, SA, 2 rue Gabriel Lippmann - L5365 Munsbach, Luxembourg (B 61606), et une sous-filiale, la société SUISSE DESIGN CREATION (anciennement) POIRAY JOAILLER (Suisse) SARL, 22 rue du Nant – 1 207 Genève, Suisse (CHE 115 592 633).

Le groupe France TOURISME IMMOBILIER ne dispose plus de patrimoine immobilier.

Le résultat net de la période de ce sous-groupe attribué aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle est de + 121 K€.

Le cumul des réserves consolidées et du résultat de la période revenant aux participations ne donnant pas le contrôle s'élève à la clôture à 3 261 K€.

Informations financières résumées des trois entités du sous-groupe FRANCE TOURISME IMMOBILIER

(En milliers d'euros)	FRANCE TOURISME IMMOBILIER	SUISSE DESIGN CREATION	FIDRA
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-
Informations financières abrégées			
Actifs non courants	18	-	730
Actifs courants	493	25	6 898
dont Trésorerie	-	6	1
Passifs non courants			
Passifs courants	(991)	(827)	(70)
Produits			
Produits	284	0	34
dont produit des éléments d'actifs cédés			
dont reprises de provision			
dont produits financiers d'intérêt			34
Charges	-49	-7	-13
dont charges financières d'intérêts	-4	-7	-6
dont éléments d'actifs cédés			
Résultat net	234	-7	21
Résultat Global net	234	-7	21

b) Société Parisienne d'Apports en Capital - SPAC (ex FONCIERE PARIS NORD)

La société Société Parisienne d'Apports en Capital – SPAC (ex FONCIERE PARIS NORD) est une société foncière cotée au compartiment C du marché Euronext Paris, société anonyme au capital de 1 666 289,77€ au 30 juin 2021 (RCS 542 030 200), sise au 15 rue de la Banque, Paris 2^{ème}.

Informations financières résumées

(En milliers d'euros)	SPAC (Ex Foncière Paris Nord)
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	-
Informations financières abrégées	
Actifs non courants	66
Actifs courants	223
dont Trésorerie	20
Passifs non courants	104
Passifs courants	1117
Produits	
dont produit des éléments d'actifs cédés	
dont reprises de provision	
dont produits financiers d'intérêt	
Charges	-87
dont charges financières d'intérêts	-16
dont éléments d'actifs cédés	
Résultat net	-87
Résultat Global net	-87

Au 30 juin 2021, la société FIPP ne dispose pas d'ORA ou de BSA SPAC (ex FPN).

Le résultat net de la période de ce sous-groupe attribué aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle est de -73 K€.

Le cumul des réserves consolidées et du résultat de la période revenant aux participations ne donnant pas le contrôle s'élève à la clôture à 23 347 K€.

Nous nous invitons à reprendre le rapport financier 2020 pour l'évolution du Sous-Groupe SPAC(ex FPN).

c) HILLGROVE INVESTMENTS GROUP

Le 29 novembre 2019, la société KENTANA a cédé 50% des parts de la société HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA - 16, allée Marconi - Luxembourg à COFINFO (partie liée membre du groupe ADC SIIC), pour 5,2 M€. HILLGROOVE INVESTMENT GROUP détient à 100% de la société HILLGROVE Ltd - 31 Hill Street - Londres (Angleterre), elle-même propriétaire d'un bien immobilier valorisé 11M£ par un expert indépendant au 30 juin 2021 et au 31 décembre 2020.

Les 50% restants, sont toujours la propriété de la société KENTANA, filiale du Groupe FIPP. Le sous-groupe HILLGROVE INVESTMENTS GROUP est toujours traité en Intégration globale, le Groupe FIPP estimant avoir

Le contrôle, notamment eu égard à la présence de trois administrateurs (2 communs avec FIPP, et M. Duménil).

Le patrimoine immobilier du sous-groupe HILLGROVE INVESTMENTS Group est constitué par l'immeuble situé Charles Street à Londres Angleterre, cet immeuble est classé en immeuble de placement.

Le résultat net de la période de ce sous-groupe attribué aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle est de 83 K€.

Le cumul des réserves consolidées et du résultat de de la période revenant aux participations ne donnant pas le contrôle s'élève à la clôture à 971 K€.

(En milliers d'euros)	HILLGROVE INVESTMENTS GROUP	HILLGROVE Ltd
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-
Informations financières agrégées		
Actifs non courants		12 237
Actifs courants		797
<i>dont Trésorerie</i>		7
Passifs non courants		
Passifs courants	(2 800)	(158)
Produits	130	143
<i>dont produit des éléments d'actifs cédés</i>		
<i>dont reprises de provision</i>		
<i>dont produits financiers d'intérêt / change</i>	130	5
Charges	(27)	(53)
<i>dont charges financières d'intérêts / change</i>	(17)	
<i>dont éléments d'actifs cédés</i>		
Résultat net	103	90
Résultat Global net	103	90

6.4. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Les provisions pour risques et charges se décomposent à la clôture ainsi :

(En milliers d'euros)	30/06/2021	31/12/2020
Litiges prud'hommaux	0	0
Litiges avec des fournisseurs	550	550
Litiges avec des locataires	42	42
Total	592	592

L'intégralité des provisions concerne la société PAMIER.

6.5. PASSIFS FINANCIERS

6.5.1. Détail des passifs financiers courants et non courants

Au 30 juin 2021, le montant total des passifs financiers courants et non courants s'élève à 1 073 K€ contre 867 K€ au 31 décembre 2020.

L'endettement net, calculé par différence entre la trésorerie et équivalents de trésorerie et les passifs financiers bruts, ressort à - 671 K€ à la clôture (soit un dégagement de trésorerie net) contre 1 775 K€ au 31 décembre 2020.

Au 30 juin 2021, les passifs financiers courants et non courants se présentent comme suit :

Dettes (en milliers d'euros)	31/12/2020	Variations de la période					30/06/2021
		Cash	Augmentation	Actualisation	Poste à poste	Variation de BFR	
Passifs non-courants							
Emprunts obligataires	0						0
Emprunts et dettes > 1 an auprès des établissements de crédit	0						0
Autres emprunts et dettes >1 an / IFRS 16	667		891		(26)	(667)	866
Total des passifs financiers non-courants	668	0	891	0	(26)	(667)	866
Passifs courants							
Emprunts obligataires	88					16	104
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an	1						1
Autre emprunt / IFRS 16	110	(58)	107		26	(83)	102
Total des passifs financiers courants	199	(58)		0	26	(67)	207
Total des passifs financiers	867	(58)	891	0	0	(734)	1 073
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 642	(898)					1 743
Endettement net	(1 775)	840					(671)

Les augmentations de dettes correspondent au nouveau bail 55 rue Pierre charron à Paris 8^{ème} (933 K€), et au nouveau bail rue de la banque qui était arrivé à échéance (66 K€). la colonne variations de BFR IFRS 16 correspond à la restitution des locaux 2 rue de Bassano à Paris 16^{ème} (-747 K€).

Autres Emprunts (en milliers d'euros)	Date de fin de Location	Parts			Total des décaissements
		< 1an	>1 an et < 5 ans	à + 5 ans	
Dettes de Loyer IFRS 16 - 55 Charron	févr/2030	96	403	406	904
Dettes de Loyer IFRS 16 - 15 Banque	mars/2030	7	29	28	64
Total		103	431	434	968

Echéancier et juste valeur des dettes

Au 30 juin 2021 :

(En milliers d'euros)	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à + de 5 ans	Total	Coût amorti	TIE	Juste valeur	Niveau de juste valeur
Emprunts et dettes financières (1)	207	431	434	1 073	-	1 073	1 073	N/A
Dépôts et cautionnements	313			313	313		313	N/A
Dettes fournisseurs	3 659			3 659	3 659		3 659	N/A
Dettes fiscales et sociales	12 917			12 917	12 917		12 917	N/A
Autres dettes	10 646			10 646	10 646		10 646	N/A
Autres passifs courants	428			428	428		428	N/A
Total	28 171	431	434	29 037	27 964	1 073	29 037	
<i>(1) dont intérêt courus 0 K€</i>								

Les découverts, les dettes fournisseurs, et les dettes fiscales et sociales sont généralement des dettes courantes, leurs valeurs bilantielles sont exprimées au coût, qui sont quasi identiques à leurs justes valeurs.

Le poste « Dettes fiscales et sociales » se compose principalement de :

- Dettes de personnel et de charges sociales pour 65 K€ ;
- Trésor Public, prélèvement à la source pour 18 K€ ;
- Dettes de TVA pour 291 K€,
- Taxes foncières pour 11 228 K€, dont 11 105 K€ pour PAMIER ;
- Taxes sur les bureaux 1 033 K€ pour PAMIER ;
- Impôts sur les sociétés SPAC (Ex FPN) pour 191 K€
- Taxes liées aux filiales étrangères pour 5 K€, ;
- Taxes diverses pour 86 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- Avance en compte courant reçue de la société RODRA pour 7 464 K€ (principal 7 433 K€, intérêts 41 K€),
- Avance en compte courant reçue de la société COFINFO pour 762 K€ (principal 758 K€, intérêts 4 K€),
- Dette vis-à-vis de la Sci Bizet 24 pour 1 500 K€
- Clients créditeurs pour 61 K€,
- Dettes due au cabinet Mazars sur SPAC (ex FPN) pour 110 K€,
- VINHORADY pour 450 K€ (sous-groupe SPAC, ex FPN),
- OTT PARTNERS LIMITED pour 250 K€ (sous-groupe Spac, ex FPN),
- Divers pour 39 K€.

Au 31 décembre 2020 :

(En milliers d'euros)	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Échéance à + de 5 ans	Total	Coût amorti	TIE	Juste valeur	Niveau de juste valeur
Emprunts et dettes financières ⁽¹⁾	199	440	228	867	0	867	867	N/A
Dépôts et cautionnements	313			313	313		313	N/A
Dettes fournisseurs	3 663			3 663	3 663		3 663	N/A
Dettes fiscales et sociales	11 850			11 850	11 850		11 850	N/A
Autres dettes	10 598			10 598	10 598		10 598	N/A
Autres passifs courants	148			148	148		148	N/A
Total	26 771	440	228	27 439	26 572	867	27 439	

(1) dont intérêt courus 0 K€

Les découverts, les dettes fournisseurs, et les dettes fiscales et sociales sont généralement des dettes courantes, leurs valeurs bilantielles, exprimées au coût, sont quasi identiques à leurs justes valeurs.

La juste valeur des emprunts est égale au capital restant du eu égard à la grande proximité de leur échéance à la clôture de l'exercice

Le poste Emprunt et dettes financières se compose :

- la dette locative IFRS 16 pour 778 K€,
- des intérêts courus sur les ORA non réglés pour 88 K€.

Le poste « Dettes fiscales et sociales » se compose principalement de :

- Dettes de personnel et de charges sociales pour 144 K€,
- Dettes de TVA pour 200 K€,
- Taxes foncières pour 10 203 K€, afférentes à PAMIER (Cf. § 9.3),
- Taxes sur les bureaux pour 862 K€ afférente à PAMIER,
- Taxes sociétés étrangères pour 108 K€,
- Impôts sociétés (SPAC, ex FPN) pour 318 K€,
- Diverses dettes fiscales pour 15 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- Avance en compte courant reçu de la société RODRA pour 8 833 K€ (dont 8 796 K€ d'avance et 137 K€ d'intérêts courus),
- Avance en compte courant reçu par HILLGROVE INVEST HOLDING de la société COFINFO pour 758 K€,
- Dette due au cabinet Mazars sur SPAC (ex FPN) pour 110 K€,
- Dette à l'égard de VINHORADY pour 450 K€,
- Dette à l'égard de O&T Partners pour 250 K€,
- Avoirs à établir pour 61 K€, correspondants à la reddition des comptes de locataires,
- Divers autres dettes pour 35 K€.

NOTE 7.NOTES ANNEXES : COMPTE DE RESULTAT

7.1. REVENUS NETS DES IMMEUBLES

Les revenus nets des immeubles comprennent l'ensemble des produits et des charges directement rattachés à l'exploitation des immeubles.

(En milliers d'euros)	30/06/2021	30/06/2020
Loyers	822	812
Charges locatives refacturées	251	289
Charges locatives globales	(1 941)	(2 272)
Revenus nets des immeubles	(868)	(1 171)

Au 30 juin 2021, le chiffre d'affaires connaît une baisse de 2,5% (1 074 K€ en 2021 contre 1 101 K€ en 2020). Les loyers progressent de 10 K€ (+ 1,2%) du fait de l'indexation des loyers.

La refacturation des charges locatives a diminué de 38 K€.

7.2. RESULTAT OPERATIONNEL

(En milliers d'euros)	30/06/2021	30/06/2020
Revenus des autres activités		-
Frais de personnel	(157)	(235)
Autres frais généraux	(384)	(385)
Autres produits et charges	(94)	(1 052)
Variation de valeur des immeubles de placement	778	(3 230)
Dotations aux autres amortissements et provisions	(283)	(308)
Reprises des autres amortissements et provisions	284	
Résultat de cession des entités déconsolidées		-
Charges / Produits Net(tes) d'Exploitation	144	(5 210)
Résultat de cession d'immeubles de placement	-	-
Résultat opérationnel	(723)	(6 382)

Les frais de personnel (-157 K€) enregistrent les salaires et les charges sociales des salariés du groupe minorés des refacturations opérées à l'extérieur du groupe (+23 K€) et augmentés des coûts de personnel externe refacturés au groupe FIPP (-101 K€).

Les Autres Produits et autres charges sont en forte baisse - 958 K€ comparé à juin 2020, et l'écart est principalement lié à la résolution de litiges sur 2020 (950 K€).

La variation de juste valeur des immeubles de placement s'établit à 778 K€ et se répartit de la façon suivante :

- L'immeuble « Le Varet » aux Arcs 2000 : + 930 K€

- L'immeuble « Le Totem » à Flaine : - 165 K€
- Le terrain à Verdun : + 13 K€

Les dotations aux autres amortissements et provisions (283 K€) se décomposent en dotation aux amortissements des autres immobilisations pour 26 K€, des dotations aux amortissements du droit d'utilisation IFRS 16 pour 30 K€, et des dotations des immeubles de placement du sous-Groupe SPAC (ex FPN) pour 228 K€ .

La reprise de provision de 284 K€ concerne la créance à l'encontre des anciens dirigeants de FTI.

7.3. RESULTAT NET

(En milliers d'euros)	30/06/2021	30/06/2020
Résultat opérationnel	(723)	(6 382)
Produits de placements financiers	(1)	(8)
Coût de l'endettement financier brut	(22)	(12)
Coût de l'endettement financier net	(23)	(19)
Autres produits et charges financiers	55	(216)
Résultat avant impôts	(691)	(6 618)
Écart d'acquisition négatif		
Charge d'impôt	32	
Résultat net	(659)	(6 618)
Attribuable aux :		
Propriétaires du groupe	(790)	(3 986)
Participations ne donnant pas le contrôle	131	(2 632)

Les produits de trésorerie et équivalents de trésorerie sont constitués du résultat des VMP.

Le coût de l'endettement financier brut est constitué principalement des charges d'intérêt sur emprunt (ORA et IFRS 16).

Les autres produits charges financières sont principalement composés de :

- Les intérêts sur comptes courant pour - 45 K€,
- Les gain de change nets pour 100 K€ ;

NOTE 8.SECTEURS OPERATIONNELS

Le Groupe réalise l'intégralité de son chiffre d'affaires dans la zone Euro.

Le chiffre d'affaires provient de l'activité immobilière.

Le patrimoine immobilier du Groupe représente au 30 juin 2021 une surface totale de 81 715 m² répartie de la manière suivante :

8.1. PATRIMOINE IMMOBILIER SECTORIEL

Nature du patrimoine

(En m ²)	30/06/2021	31/12/2020
Bureaux	1 844	1 844
Résidences Hôtelières	20 202	20 202
Habitations	1 952	1 952
Surfaces commerciales	3 574	3 574
Immeubles en restructuration (1)	54 030	54 030
Divers (2)	113	113
Total	81 715	81 715

(1) Le patrimoine immobilier de PAMIER est considéré en restructuration dans l'attente de la définition exacte des droits à construire affectés à la zone des immeubles. (2) Surfaces de réserves, de caves, et d'emplacements de parking.

Situation géographique

Répartition en % en fonction des m ²	30/06/2021	31/12/2020
Paris	0,0%	0,0%
Région Parisienne	72,8%	72,8%
Province	26,6%	26,6%
Étranger	0,6%	0,6%
Total	100%	100%

La surface des terrains non bâtis (à Verdun) au 30 juin 2021 s'élève à 127 ares et 05 centiares.

Répartition de la valeur du patrimoine immobilier en secteurs géographiques

Par secteur géographique (en milliers d'euros)	30/06/2021	31/12/2020
Province	44 340	43 557
Paris et Région Parisienne	20 368	20 572
Etranger	12 237	11 679
Total	76 946	75 808

Le patrimoine inclus les immeubles de placement pour 76 946 K€ (dont 58 867 K€ évalués à la juste valeur et 18 078 K€ au coût amorti de par l'impossibilité d'une évaluation à la juste valeur du patrimoine immobilier de PAMIER). A périmètre constant la valeur des immeubles a diminué de 1 137 K€ (-778 K€ via la juste valeur, 29 K€ par des réalisations d'immobilisation, -228 K€ d'amortissement et 558 K€ d'écart de change).

Informations Bilantielle par secteur d'activité au 30 juin 2021

(En milliers d'euros)	Bureaux	Commerce	Hôtels	Habitations	Non Affectable (1)	Total
Actifs						
Immeubles de placements	779	1 511	31 230	24 837	18 588	76 945
Immeubles en immobilisations corporelles						
Immeubles destinés à la vente						
Passifs						
Passifs financiers non courants					866	866
Passifs financiers courants					207	207

(1) Il s'agit du terrain à Verdun, de caves à Flaines, et de l'ensemble immobilier de PAMIÉ.

Informations par secteur zone géographique au 30 juin 2021

(En milliers d'euros)	Paris	Région Parisienne	Province	Etranger	Non Affectable	Total
Actifs						
Immeubles de placements		20 368	44 340	12 237		76 945
Immeubles en immobilisations corporelles						
Immeubles destinés à la vente						
Passifs						
Passifs financiers non courants					866	866
Passifs financiers courants					207	207

Informations Bilantielle par secteur d'activité au 31 décembre 2020

(En milliers d'euros)	Bureaux	Commerce	Hôtels	Habitations	Non Affectable (1)	Total
Actifs						
Immeubles de placements	780	1 511	30 460	24 280	18 779	75 808
Immeubles en immobilisations corporelles						
Immeubles destinés à la vente						
Passifs						
Passifs financiers non courants					667	667
Passifs financiers courants					199	199

(1) Il s'agit du terrain à Verdun, de caves à Flaines, et de l'ensemble immobilier de PAMIÉ.

Informations par secteur zone géographique au 31 décembre 2020

(En milliers d'euros)	Paris	Région Parisienne	Province	Etranger	Non Affectable	Total
Actifs						
Immeubles de placements		20 572	43 557	11 679		75 808
Immeubles en immobilisations corporelles						
Immeubles destinés à la vente						
Passifs						
Passifs financiers non courants					667	667
Passifs financiers courants					199	199

8.2. COMPTE DE RESULTAT SECTORIEL

Informations par secteur d'activité au 30 juin 2021

(En milliers d'euros)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Projet de restructuration	Non affectable	Total
Loyers		18	500	305	-	-	822
Charges locatives refacturées		6	103	142	-		251
Charges locatives globales		(74)	(128)	(147)	(1 591)	(1)	(1 941)
Revenus nets des immeubles	-	(49)	474	299	(1 591)	(1)	(868)
Revenus des autres activités							
Frais de personnel (1)	(9)	(17)	(98)	(10)		(23)	(157)
Autres frais généraux (2)	(24)	(45)	(256)	(25)	(12)	(23)	(384)
Autres produits et charges	(3)	(6)	-	(0)	(67)	(19)	(94)
Variation de valeur des immeubles de placement			765			13	778
Dotations aux autres amortissements et provisions			(1)	(14)	(228)	(40)	(283)
Reprise des autres amortissements et provisions						284	284
Résultat de cession des entités déconsolidées							-
Résultat de cession des d'immeubles destinés à la vente							-
Produits de trésorerie						(1)	(1)
Coût de l'endettement financier brut						(22)	(22)
Autres produits et charges financiers	4	7	40	4		0	55
Résultat avant impôt	(32)	(110)	924	255	(1 897)	170	(691)
Impôts sur les sociétés						32	32
Résultat net	(32)	(110)	924	255	(1 897)	202	(659)
(1) & (2) réparti en fonction des m ²							

Informations par secteur d'activité au 30 juin 2020

(En milliers d'euros)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Projet de restructuration	Non affectable	Total
Loyers		18	493	302	-	-	812
Charges locatives refacturées		6	98	185	-		289
Charges locatives globales		(116)	(321)	(191)	(1 643)	(1)	(2 272)
Revenus nets des immeubles	-	(92)	269	296	(1 643)	(1)	(1 171)
Revenus des autres activités							
Frais de personnel (1)	(11)	(22)	(164)	(12)	(25)	(1)	(235)
Autres frais généraux (2)	(15)	(28)	(211)	(15)	(115)	(1)	(386)
Autres produits et charges			-	(1)	(1 025)	(27)	(1 052)
Variation de valeur des immeubles de placement	(112)	(58)	(2 832)	(229)	-		(3 230)
Dotations aux autres amortissements et provisions			(2)	(8)	(238)	(59)	(308)
Reprise des autres amortissements et provisions							-
Résultat de cession des entités déconsolidées							-
Résultat de cession des immeubles destinés à la vente							-
Produits de trésorerie	(0)	(1)	(6)	(0)			(8)
Coût de l'endettement financier brut					(7)	(5)	(12)
Autres produits et charges financiers	(12)	(23)	(169)	(12)		(1)	(216)
Résultat avant impôt	(151)	(224)	(3 114)	18	(3 053)	(95)	(6 618)
Impôts sur les sociétés							-
Résultat net	(151)	(224)	(3 114)	18	(3 053)	(95)	(6 618)

(1) Les frais de personnel et les autres frais généraux sont répartis en fonction des m².

(2) Les autres frais généraux sont constitués essentiellement des coûts de gestion générale du Groupe.

Informations par secteur zone géographique au 30 juin 2021

(En milliers d'euros)	Paris	Région Parisienne	Province	Etranger	Non Affectable	Total
Chiffre d'affaires		25	911			935

Informations par secteur zone géographique au 30 juin 2020

(En milliers d'euros)	Paris	Région Parisienne	Province	Etranger	Non Affectable	Total
Chiffre d'affaires		24	937	140		1101

NOTE 9.ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements, internes ou externes au Groupe, sont les suivants :

9.1. ENGAGEMENTS HORS BILAN LIES AU PERIMETRE DU GROUPE CONSOLIDE

Aucun engagement donné ou reçu lié au périmètre du groupe n'existe à la clôture de l'exercice.

9.2. ENGAGEMENTS HORS BILAN LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES DU GROUPE

9.2.1. Engagements donnés

Hypothèques légales du trésor :

La Direction Générale des finances publiques du Blanc-Mesnil a constitué précédemment des garanties propres à couvrir le montant des taxes foncières et taxes sur les bureaux pour lesquelles PAMIER a demandé un délai de paiement.

Au 30 juin 2021, le montant global des hypothèques légales du trésor prises au titre de différents rôles de taxes foncières et de taxes sur les bureaux s'élève à 12 009 K€.

Dans le cadre de l'accord conclu avec la CCSF en juin 2016, une hypothèque de 1^{er} rang a été consentie sur l'immeuble BONAPARTE au profit du Trésor Public.

Hypothèques dans le cadre du litige LACATON-VASSAL :

Dans le cadre du litige LACATON VASSAL (Cf. § 11.3), des hypothèques ont été inscrites par les sociétés Puech et Savoye Architectes, Lacaton et Vassal Architectes, CESMA, BATSCOP, Louis Choulet, AIA Ingénierie pour un montant total de 2 959 K€, minorée à 1 559 K€ par le juge de l'exécution en date du 8 décembre 2020. Le risque est d'environ 550K€ et fait l'objet d'une provision.

9.2.2. Engagements reçus

Néant

9.2.1. Engagements réciproques

L'hôtel TOTEM a été donné à bail le 18 juin 2015 pour une durée ferme de 12 ans, sans faculté de donner congé avant l'expiration de la 12^{ème} année du bail.

Le loyer plein et entier est de 564 K€ hors taxe et hors charge, à régler en totalité sur la période hivernale. Le loyer est indexé annuellement en fonction de l'évolution de l'indice des loyers commerciaux (ILC), il est garanti par un dépôt de garantie d'un montant représentant 2 mois de loyer hors taxe et hors charge, et, par une caution garantissant toutes les sommes dues par le preneur au titre du bail.

<i>(En milliers d'euros)</i>	à -1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Paielements futurs minimaux des locations non résiliables	563	2 254	544
Loyers conditionnels de la période	Néant		

NOTE 10.AUTRES INFORMATIONS

10.1. ACTIF NET REEVALUE

Le Groupe FIPP a décidé d'adopter la méthode de la juste valeur prévue par la norme IAS 40, afin d'évaluer les immeubles de placement. Cette option a pour objet de refléter dans les comptes consolidés les variations du marché des « immeubles de placement », et de donner au patrimoine sa valeur de marché.

Contexte économique ^{1 2}

En 2020, la France était la septième puissance économique mondiale, juste derrière le Royaume-Uni et l'Inde.

La reprise du pays après la crise économique de 2008 est intervenue plus tard que dans d'autres pays européens et est restée fragile en raison de déséquilibres structurels. En 2020, en raison de la pandémie COVID-19, la France a subi l'une des contractions économiques les plus fortes parmi les pays de l'UE. Selon les estimations du FMI, la croissance du PIB s'est contractée de près de -19% (en glissement annuel) au deuxième trimestre 2020. Pendant toute l'année 2020, la production a reculé de -8,2% alors que l'activité économique a rebondi au troisième trimestre. Selon les prévisions du FMI d'avril 2021, la croissance du PIB est estimée à 5,8 % en 2021 avant de ralentir à 4,2 % en 2022, sous réserve de la reprise économique mondiale post-pandémique. La consommation privée et l'activité d'investissement devraient bénéficier des mesures de relance budgétaire, tandis que le raffermissement de la demande mondiale devrait stimuler les exportations. Cependant, une prolongation de la crise sanitaire jusqu'en 2021 pourrait retarder la reprise économique.

En 2020, la France figurait parmi les pays les plus touchés par la pandémie COVID-19. Les autorités ont introduit quatre lois budgétaires rectificatives en mars-novembre 2020, portant l'enveloppe budgétaire consacrée à la lutte contre la crise à environ 180 milliards d'euros (environ 8 % du PIB, y compris les mesures de liquidité). Cela s'ajoute à un ensemble de garanties publiques de 327 1/2 milliards d'euros (près de 15 % du PIB), dont 315 milliards d'euros de garanties pour les prêts bancaires et les régimes de réassurance crédit.

Le budget 2021 comprenait un financement supplémentaire pour les programmes d'urgence, qui a ensuite été élargi dans le cadre des mesures de confinement en cours (environ 3% du PIB, y compris les mesures d'une loi modifiée actuellement en discussion).

Le budget 2021 a également intégré des éléments clés du paquet budgétaire (« Plan de Relance ») annoncé en septembre 2020 pour soutenir la reprise de l'économie Française. Le plan de relance comprend des mesures d'un montant d'environ 100 milliards d'euros sur deux ans et se concentre sur la transformation écologique de l'économie, l'augmentation de la compétitivité des entreprises Français et le soutien à la cohésion sociale et territoriale. Environ 40 milliards du plan devraient être couverts par des subventions du Fonds de relance de l'UE.

¹ BNP Paribas – Trade Solutions : France, le contexte économique

² FMI : Réponses politiques à la COVID 19

Marché hôtelier de montagne ³

L'investissement hôtelier a atteint 165,0 millions d'euros au premier trimestre, soit une baisse de -21,4% par rapport à la même période en 2020.

Après une année 2020 difficile, le marché de la transaction a démarré timidement l'année 2021.

Cependant, malgré un contexte difficile, on note un intérêt toujours marqué des investisseurs pour le produit hôtelier et le premier trimestre 2021 a été notamment marqué par la finalisation de la vente de plusieurs portefeuilles.

Les régions représentent 82% du volume investi en hôtellerie au 1er trimestre 2021, soit une part supérieure à la moyenne des dix dernières années.

Aucun territoire ne se démarque véritablement, avec des transactions en haute montagne (Le Menuires), sur la Côte d'Azur (St Tropez) ou encore en Loire Atlantique (Pornic). L'Ile-de-France n'a représenté que 17,6% du volume investi.

Au premier trimestre 2021, les niveaux de fréquentation sont demeurés corrélés à l'évolution de l'épidémie. Les hôteliers espéraient une sortie du tunnel à partir de cet été.

Même si les RevPAR de toutes les catégories sont en forte baisse, on continue d'observer des disparités. Le segment super-économique voit son taux d'occupation augmenter progressivement depuis la fin du deuxième confinement passant de 29,4% en novembre 2020 à 39,2% en mars 2021. En revanche, la reprise n'est pas encore amorcée sur le segment haut de gamme qui plafonne en moyenne à 10,4% sur le mois de mars.

Affichant les plus fortes baisses, les RevPAR de Paris (-83,4%) et Nice (-72,9%) sont pénalisés par l'annulation de nombreux événements professionnels comme le salon de l'aéronautique et de l'espace ou le MIPIM.

Malgré une saison blanche, la moyenne montagne a su tirer son épingle du jeu, en proposant de multiples activités pour palier la fermeture des remontées mécaniques.

La Covid a eu des conséquences évidemment directes sur le secteur de l'hôtellerie. 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.

Personne à ce stade ne peut prédire les comportements futurs des voyageurs. Dans le court terme, il est plus que probable que les personnes qui partiront en vacances le feront à proximité ou à minima sans sortir des frontières.

Personne à ce stade ne peut prédire les comportements futurs des voyageurs. Dans le court terme, il est plus que probable que les personnes qui partiront en vacances le feront à proximité ou à minima sans sortir des frontières. Les performances se maintiendront à un niveau très bas tant que l'hôtellerie demeurera sous cloche.

Pour toutes ces raisons, l'évolution du marché lors du 2ème semestre doit être scruté avec la plus grande attention.

³ BNP Paribas – At a glance – Le marché hôtelier en France T1 2021

Le marché londonien 4

Londres a enregistré le plus grand nombre d'achats de maisons de luxe de toutes les villes du monde en 2020, surpassant ses rivaux traditionnels de New York et de Hong Kong.

Selon le groupe d'agences immobilières haut de gamme Knight Frank, 201 maisons «super-prime» – valant collectivement plus de 2,7 milliards de livres sterling ont été achetées à Londres l'année dernière, propulsant facilement Hong Kong à la deuxième place avec 169 ventes.

En analysant les données de transaction de 12 marchés résidentiels de premier ordre à travers le monde, Knight Frank a constaté que les ventes globales de maisons de premier ordre – définies comme des propriétés coûtant 10 millions de dollars (7,3 millions de livres sterling) et plus – ont chuté de seulement 1% en 2020.

La petite baisse des ventes par rapport à 2019 est remarquable compte tenu des fermetures temporaires du marché immobilier et des diverses restrictions de voyage qui étaient en place dans le monde l'année dernière, a-t-il déclaré.

Les transactions à Londres ont augmenté de 3% en 2020. Les acheteurs nationaux ont représenté un tiers de toute l'activité sur le marché des superprimes de Londres, contre 12% un an plus tôt. Les acheteurs européens étaient également plus nombreux en raison de la relative facilité avec laquelle ils pouvaient atteindre la ville.

Londres a également enregistré le plus grand nombre de transactions conclues pour des maisons «ultra-prime» encore plus chères l'année dernière.

Ces chiffres contrastent avec les tendances « normales » des prix des logements dans la capitale. Nationwide a publié début avril des chiffres pour les trois premiers mois de 2021 montrant que Londres était le plus faible du Royaume-Uni.

Liam Bailey, responsable mondial de la recherche chez Knight Frank, a déclaré : « Le marché résidentiel de premier ordre de Londres a ignoré le Brexit et a même examiné la pandémie – confirmant que la capitale britannique était la première destination mondiale de la richesse. Après cinq ans de baisse des prix, la capitale est sur le point d'être réinitialisée et les derniers chiffres des données super-prime de Knight Frank confirment que Londres est au sommet du monde. »

Le Patrimoine du Groupe :

Les expertises d'évaluation immobilière ont été réparties entre plusieurs cabinets en fonction de leur spécialisation, nous avons eu recours à :

Jones Lang Lasalle Expertises SAS, 40-42 rue de la Boétie - 75008 PARIS,

Colomer Expertises, 4 rue de Castellane - 75008 PARIS,

Catella Valuation, 184 rue de la Pompe - 75116 PARIS

Bergeras Expertises, 8 rue de l'Alboni 75016 PARIS,

Knight Frank LLP, 55 Baker Street – Londres (Royaume Uni) autant de cabinets d'expertises reconnus en raison de leur spécificité. Ces expertises ou actualisations ont été réalisées en date du 30 juin 2021.

Les expertises ont été réalisées selon des critères définis dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et appliquées par l'ensemble des sociétés foncières cotées.

⁴ FR24news.com (article du 12 avril 2021)

Au 30 juin 2021, le patrimoine du groupe est estimé à 76 945K€. Il est composé à hauteur de 779 K€ de bureaux, 1 511 K€ de commerces, 31 230 K€ de murs d'hôtels et résidences hôtelières, 24 836 K€ d'immeubles résidentiels, et de 510 K€ de charges foncières (terrain de Verdun), de réserves et caves (résidence La Forêt), de l'ensemble immobilier situé au Blanc Mesnil (projet de restructuration) étant valorisé quant à lui 18 078 K€.

En surfaces, les bureaux représentent 1 844 m², les commerces 3 574 m², les hôtels 26 549 m², le résidentiel 1 952 m², l'ensemble immobilier situé au Blanc Mesnil (projet de restructuration) représente une surface de 54 030 m². Les caves représentent 113 m² et les charges foncières 127a 05ca.

La situation nette du Groupe attribuable aux propriétaires ressort de ce fait à 34 928 K€. Pour le calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR), il est ajouté à ce montant celui des titres d'autocontrôle 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 30 juin 2021, comparé à celui du 31 décembre 2020 :

(En milliers d'euros)	30/06/2021	31/12/2020
Capitaux propres consolidés	34 928	37 181
Titres d'autocontrôle, soit , 7 128 685 actions	991	991
Plus/Moins-value sur titres d'autocontrôle	1 167	1 306
Actif net réévalué	37 086	39 479
Nombre d'actions	122 471 554	122 471 554
ANR par action	0,303 €	0,322 €

10.2. LITIGES ET PASSIFS EVENTUELS

10.2.1. Litiges issus de PAMIER

10.2.1.1. Litige avec la société LACATON & VASSAL ARCHITECTE

Par lettre de mission du 25 février 2013, la société FPN a confié à la société LACATON & VASSAL architecte, une étude de faisabilité pour la restructuration du site du Blanc Mesnil. En avril 2013, les sociétés ORCO PROPERTY GROUP et FPN ont donné pour mission à LACATON d'étudier l'aménagement pour la restructuration de l'ensemble immobilier du centre d'affaires Paris nord. Le 31 janvier 2014, un contrat de maîtrise d'œuvre était régularisé entre les sociétés VINOHRADY (promoteur immobilier), ORCO PROPERTY GROUP et le groupement de maîtrise d'œuvre (LACATON, PUECH, bureau d'études...). Après avoir payé les premières notes d'honoraires de LACATON, le promoteur (VINOHRADY) a cessé tout règlement. Le 20 octobre 2014, LACATON prononçait la résiliation du contrat aux torts exclusifs de Vinohrady et d'ORCO PROPERTY GROUP.

Par assignation du 29 décembre 2014, LACATON a demandé la condamnation solidaire d'ORCO PROPERTY GROUP, PAMIER, FPN et VINOHRADY à payer les sommes de 396 K€ TTC au titre d'honoraires non réglés, de 193 K€ d'indemnité contractuelle de résiliation et de 100 K€ de dommages et intérêts pour résistance abusive.

Il convient de préciser que le 21 mars 2014, VINOHRADY a cédé à une société dénommée MALA STRANA sa créance sur PAMIER, correspondant à la facturation de la 1ère échéance consécutive au dépôt du permis de construire par LACATON, s'élevant à 528 K€ TTC. Le prix de cette créance devait être payé par MALA STRANA au plus tard le 30 septembre 2014 par chèque, virement, ou par remise, équivalente à ce montant, d'un nombre d'actions ou de titres donnant accès au capital de FPN. Il découle de l'assignation du 29 décembre 2014 que MALA STRANA n'a pas payé VINOHRADY.

Le 10 avril 2014, MALA STRANA a, à son tour, cédé sa créance de 528 K€ sur PAMIER à FPN. Cette cession de créance indique explicitement qu'elle correspond précisément à la facture de 528 K€ au titre de la 1ère échéance du contrat de promotion immobilière conclu entre PAMIER et VINOHRADY et cédé à MALA STRANA le 21 mars 2014. Le prix de cession a été réglé par FPN à MALA STRANA par l'attribution de 10 560 000 ORABSA FPN émises par décision de l'AGE du 16 juin 2014.

En octobre 2015, le groupement LACATON a pris des hypothèques judiciaires provisoires sur l'immeuble Continental appartenant à PAMIER, en garantie de sa prétendue créance. Toutefois, le groupement LACATON était dans l'obligation de signifier les bordereaux d'inscription dans les huit jours à PAMIER. Or, le groupement n'a jamais effectué cette notification. L'absence de notification rend en tout état de cause caduque ces hypothèques, qui ne pourront donner lieu à aucune exécution forcée future.

Par jugement du tribunal de commerce du 17 novembre 2016, le juge a constaté la résiliation du contrat de maîtrise d'œuvre aux torts de VINOHRADY, a condamné solidairement PAMIER et VINOHRADY à payer au groupement de maîtrise d'œuvre (LACATON et les autres intervenants) les sommes suivantes :

- 84 000 € HT avec intérêts moratoires à compter du 17 mars 2014;
- 144 000 € HT avec intérêts moratoires à compter du 24 juin 2014 sur la somme de 108 K€ HT et à compter du 24 octobre 2014 sur la somme de 36 K€ HT;
- 193 000 € HT d'indemnité contractuelle ; 20 000 € HT de dommages intérêts et 15 000 € article 700 ;

L'exécution provisoire ayant été ordonnée à hauteur de 200 K€, PAMIER a sollicité la suspension de celle-ci. Cependant, notre demande a été rejetée.

PAMIER a interjeté appel du jugement du 17 novembre 2016. Par arrêt du 23 novembre 2018, la cour d'appel a rendu sa décision.

En ce qui concerne le Groupement LACATON & VASSAL : l'arrêt confirme le principe des condamnations prononcées en première instance ainsi que des déboutés, et condamne VINOHRADY et PAMIER à payer au Groupement LACATON & VASSAL :

- Le paiement des phases PRE APS, APS et DPC, soit 228.000 € HT avec intérêts moratoires,
- La somme de 20 000 € à de dommages-intérêts,
- L'indemnité de résiliation accordée qui est portée de 193.500 € à 213.900 € sans taxe
- La somme de 15.000 € à titre d'article 700 CPC en première instance et la somme de 15.000 € à titre d'article 700 CPC en appel

En ce qui concerne VINOHRADY : la cour considère que la résiliation du contrat de promotion immobilière a fait l'objet d'un accord des deux parties. Par réformation du jugement, la cour, au motif que la résiliation du contrat de promotion immobilière est intervenue après le dépôt du dossier de demande de permis de construire, décide que VINOHRADY est bien fondée à se faire payer par PAMIER les deux premières échéances contractuelles du contrat de promotion immobilière, soit 528 000 € TTC (échéances à la signature du contrat) et 1 584 000 € TTC (échéance à l'obtention du permis). En outre, PAMIER est condamnée à payer 15 k€ à VINOHRADY d'article 700.

Un pourvoi en cassation a été introduit et par arrêt du 17 décembre 2020, notre pourvoi a été rejeté.

Le groupement LACATON & VASSAL a pris en juin 2019 des hypothèques judiciaires définitives sur l'actif immobilier appartenant à PAMIER. Le 30 juillet 2021, le groupement LACATON & VASSAL a délivré à PAMIER un commandement valant saisie immobilière.

10.2.1.2. Litige avec SOCOTEC

Par assignation en référé d'heure à heure du 23 décembre 2016, SOCOTEC a demandé la suspension des travaux de démolition de l'immeuble Continental entrepris par PAMIER sous astreinte de 5000 € et la remise en état des locaux. Par ordonnance de référé du 6 février 2017 signifiée le 7 mars 2017, le juge a rejeté les demandes de SOCOTEC et l'a condamnée à payer la somme de 1500 € d'article 700.

Par ailleurs, à la suite du congé délivré à SOCOTEC pour le 30 septembre 2016, nous avons diligenté une procédure en fixation de l'indemnité d'occupation. Nous réclamons la somme annuelle de 135 K€ HT/HC.

L'expert judiciaire a rendu son rapport définitif début juin 2019 : il conclut à une indemnité d'éviction à hauteur de 42 K€ et une indemnité d'occupation annuelle à hauteur de 65 K€ à compter du 1er octobre 2016.

Par jugement du 20 novembre 2019, le tribunal a fixé l'indemnité d'éviction à la somme de 39 436 € et a fixé le montant d'indemnité d'occupation due par Socotec pour la période du 1er octobre 2016 au 20 janvier 2017, à la somme de 20 225 €. Le jugement n'a pas été signifié à ce jour à la société PAMIER.

10.2.1.3. Taxes Foncières

Au 30 juin 2021, les montants théoriquement dus par la société PAMIER – venant aux droits des sociétés AD INVEST et BLANAP – au titre des taxes foncières afférentes aux immeubles Bonaparte, Continental et Ampère sont les suivants :

(En milliers d'euros)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
AD INVEST											
Principal		-	-	187	189	197	195	194			961
Majoration		-	-	19	19	20	19	19			96
BLANAP											
Principal				377	400	417	408	403			2 004
Majoration		37	39	39	40	42	41	40			278
PAMIER Bonaparte + Continentale											
Principal			277	628	637	663	660	661	1 181	1 167	5 873
Majoration	42	-	62	63	64	66	66	66	118	117	664
Total	42	37	378	1 312	1 348	1 405	1 389	1 383	1 299	1 284	9 876

Ces taxes foncières ont été calculées par l'administration fiscale sur la base d'une valeur locative théorique qui ne tient pas compte de l'état des immeubles, au mépris des textes lui faisant obligation d'ajuster cette valeur en fonction notamment de leur état d'entretien (CGI, article 1517 et Ann. III du CGI, article 324 AA), et de la jurisprudence (CE n°364676 SCI Royo et CE n° 369862 SCI la Haie des Roses du 16 février 2015) qui considère qu'un bien impropre à tout usage est définitivement sorti du champ d'application de la taxe foncière.

Dès lors, la société PAMIER a engagé plusieurs procédures pour contester ces taxes.

S'agissant des taxes foncières 2013, la société PAMIER a engagé une réclamation visant la décharge de la taxe foncière afférente à l'immeuble Bonaparte, assortie d'une demande de sursis de paiement en date du 22 juin 2015.

Les taxes foncières 2014 ont fait l'objet de deux réclamations distinctes par la société PAMIER (venant aux droits des sociétés AD INVEST et BLANAP) assorties de demandes de sursis de paiement en date des 22 juin 2015 et 23 juin 2015.

La taxe foncière 2015 demandée à la société PAMIER a fait l'objet d'une réclamation avec demande de sursis de paiement en date du 3 décembre 2015.

En décembre 2016, la taxe foncière 2016 a fait l'objet d'une réclamation avec demande de sursis de paiement. En réponse à la demande de constitution de garantie de l'administration fiscale du 13 février 2017 portant sur la taxe foncière 2016 (1,3 M €), la société PAMIER a proposé la constitution d'une hypothèque au profit du Trésor Public portant sur l'immeuble Bonaparte.

Par courrier du 22 janvier 2020 l'administration fiscale, après un long silence, a rejeté l'ensemble des demandes de décharge afférentes aux taxes foncières des années 2013 à 2016. La société PAMIER a donc saisi le Tribunal administratif de Montreuil par une requête en date du 22 mars 2020 pour faire droit à ses demandes. La demande est désormais pendante devant cette juridiction et dans l'attente de la décision du Tribunal, le sursis est de droit.

Le 31 janvier 2018, la taxe foncière 2017 a également fait l'objet d'une réclamation incluant une demande de sursis de paiement. Les services fiscaux ayant sollicité la constitution de garanties, la société a également proposé l'inscription d'une hypothèque sur l'immeuble Bonaparte.

Les cotisations de taxe foncière 2018 mises à la charge des sociétés PAMIER, SC BLANAP et AD INVEST ont fait l'objet d'une réclamation le 18 mars 2019 avec demande de sursis de paiement.

Par courrier du 8 avril, reçu le 30 avril 2020, l'administration fiscale, après un long silence, a rejeté l'ensemble des demandes de décharge afférentes aux taxes foncières des années 2017 à 2018. La société PAMIER a donc saisi le Tribunal administratif de Montreuil par une requête en date du 22 août 2020 pour faire droit à ses demandes. La demande est désormais pendante devant cette juridiction et dans l'attente de la décision du Tribunal, le sursis est de droit.

Les taxes dues au titre des années 2019 et 2020 ont fait l'objet d'une contestation similaire, assortie d'une demande de sursis de paiement, en date des 28 décembre 2020.

En mars 2021, l'administration fiscale a imputé le remboursement de crédit de TVA (229,6 K€) de la société PAMIER a été effectuée par imputation sur la dette de taxe foncière 2013.

Au bilan, l'essentiel des taxes font aujourd'hui l'objet d'un sursis de paiement.

La situation est similaire pour les taxes dues par le syndicat des copropriétaires dans lequel la société PAMIER détient 98,2% des millièmes.

10.2.1.4. Taxes sur les bureaux

Au 30 juin 2021, les cotisations établies en matière de taxe sur les bureaux s'élèvent aux montants suivants :

(En milliers d'euros)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total
AD INVEST											
Principal											-
Majoration			1								1
BLANAP											
Principal				1	74	76	77	70			297
Majoration		6	10	0	7	8	8	7			46
PAMIER											
Principal					66	68	69	78	163	164	608
Majoration	6	6	10	7	7	7	7	8	16	16	89
Total	6	13	20	8	154	158	161	163	180	181	1 042

Par courriers du 10 septembre 2018, l'Administration fiscale a informé les sociétés AD INVEST et BLANAP de leur taxation d'office en matière de taxe sur les bureaux au titre de l'année 2018.

Par courrier du 28 septembre 2018, les rappels en résultant ont été contestés. La société PAMIER a ainsi sollicité la décharge totale des droits et pénalités mis à la charge des sociétés AD INVEST et BLANAP au titre de l'année 2018.

Cette demande demeure sans réponse de l'Administration fiscale.

10.2.2. Litiges Groupe FIPP hors PAMIER

10.2.2.1. Litige ATHIS g1 - SAMRIF

Le 29 mars 2018, la société SAMRIF a donné congé sans offre de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction à son locataire ATHIS g1 (locaux centre commercial Fresnes)

Par assignation du 24 septembre 2020, la société ATHIS g1 a assigné la société SAMRIF devant le tribunal judiciaire aux fins de désignation d'un expert pour fixer le montant de l'indemnité d'éviction à la somme de 1323 K€. Une ordonnance de sursis à statuer dans l'attente d'une décision dans la procédure en contestation de charges a été rendue le 2 mars 2021.

En effet, la société ATHIS g1 a assigné en contestation des charges appelées pour les années 2014 à 2018. L'affaire est renvoyée à l'audience du 16 septembre 2021 pour les conclusions de la société ATHIS CARROSSERIE.

Compte tenu de l'absence de règlement des régularisations des charges des années 2014 à 2018 s'élevant à la somme de 32 k€, la société SAMRIF a été contrainte de délivrer un acte de rétractation de l'offre d'indemnité d'éviction à ATHIS g1.

10.2.2.2. Litiges CLUB MED et TERMINAL NEIGE - BRIAULX

Enfin, des actions judiciaires en paiement de loyers ont été introduites à l'encontre des locataires les hôtels Club Med et Terminal Neige.

Pour le club Med, nous avons assigné le club Med ainsi que les ADS (remontées mécaniques) en paiement du complément de loyer qu'ils refusent de régler, alors même que la fermeture de l'hôtel n'est autre qu'un choix de gestion du Club Med pris en septembre 2020, et ce, antérieur à la fermeture administrative des remontées mécaniques prononcée par décret de 4 décembre 2020.

A la demande de Briaulx, un séquestre temporaire de 424 K€ a été effectué par le Club Med dans l'attente du jugement.

Les procédures sont pendantes avec des premières audiences de procédure en octobre 2021.

10.3. PARTIES LIEES

Le Groupe FIPP a réalisé des opérations avec les groupes ACANTHE DEVELOPPEMENT et ADC SIIC, groupes cotés dont l'un des actionnaires de référence est Monsieur Alain DUMENIL et qui ont des dirigeants et/ou des administrateurs communs.

Les opérations liées courantes ont été les suivantes :

a) avec la société mère :

Néant

b) avec les entités qui exercent un contrôle conjoint ou une influence notable sur l'entité : Néant

c) avec les filiales :

L'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés du Groupe FIPP (dont 385 K€ d'intérêts de comptes courants, 164 K€ de salaires) ont été annulées dans le cadre des retraitements de consolidation.

d) avec les entreprises associées :

Néant

e) avec les coentreprises dans lesquelles l'entité est un Co entrepreneur :

Néant

f) avec les principaux dirigeants de l'entité ou de sa société mère :

Nature de la prestation (en milliers d'euros)	Contre partie liée Nom	Contre partie liée Liens	Solde au bilan ⁽¹⁾	Impact résultat ⁽²⁾
Loyers et charges locatives	ACANTHE DEVELOPPEMENT		(430)	(66)
Dépôt de garantie	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	28	
Compte courant	RODRA	Administrateurs communs	(7 474)	(41)
Mise à disposition de personnel	VENUS	Administrateurs communs	23	20
Mise à disposition de personnel	VENUS	Administrateurs communs	(563)	(101)
Mise à disposition de personnel	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Administrateurs communs	(52)	(21)
Mise à disposition de personnel	SAUMAN	Administrateurs communs	(209)	(55)
Autres charges	SAUMAN	Administrateurs communs	(39)	
Autres charges	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	(25)	
Mise à disposition de personnel	ARDOR	Administrateurs communs	56	
Autres créances	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	6	
Autres dettes	BIZET 24	Dirigeants / Administrateurs communs	(1 500)	
<i>(1) Un montant positif signifie une créance, un montant négatif une dette. (2) Un montant positif signifie un produit, un montant négatif une charge.</i>				

Les opérations ci-dessus ne sont assorties d'aucune garantie particulière.

g) avec les autres parties liées :

Néant

10.4. EFFECTIFS

L'effectif du Groupe, hors employés d'immeubles, est de deux salariés. Cet effectif inclut un dirigeant, un cadre au 30 juin 2021.

Le Groupe a bénéficié de la mise à disposition de personnel principalement par le groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT.

10.5. RESULTAT PAR ACTION

Le résultat de base par action s'élève à -0,006 € au 30 juin 2021 détaillé comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2021	31/12/2020
Numérateur : Résultat net part du groupe	(790)	(7 898)
Dénominateur : Nombre moyen d'actions pondéré	122 471 554	122 471 554
Résultat net part du groupe par action non dilué <i>(en euros)</i>	-0,006	-0,064

Aucun instrument dilutif n'existant à la clôture le résultat dilué par action est lui aussi de -0,006 €.

10.6. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA PERIODE DE REPORTING

10.6.1. Changement de dénomination de la société FONCIERE PARIS NORD :

L'Assemblée Générale du 27 juillet 2021, sur proposition du Conseil d'administration, a décidé de modifier la dénomination sociale de la société qui sera désormais dénommée « Société Parisienne d'Apports en Capital – SPAC ».

10.6.2. Augmentation de la participation dans la Société Parisienne d'Apports en Capital – SPAC (Ex Foncière Paris Nord) :

Après un rachat de 10 000 000 d'ORA en juillet, la société FIPP a demandé le remboursement des ORA en action le 10 septembre 2021, portant sa participation dans la Société Parisienne d'Apports en Capital – SPAC à 19,43 % à la date d'arrêté des comptes par le Conseil d'Administration.

**RAPPORT SEMESTRIEL
POUR LA PERIODE
DU 1^{ER} JANVIER
AU 30 JUIN 2021**



FIPP

F I P P
Société Anonyme au capital de 15 000 000 euros
Siège social : 55 rue Pierre Charon – 75008 PARIS
542 047 212 R.C.S. PARIS

1. EVENEMENTS IMPORTANTS DU 1ER SEMESTRE

1.1. AFFECTATION DU RESULTAT

L'Assemblée Générale Annuelle Ordinaire et Extraordinaire du 20 juillet 2021 a affecté la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2020 de (1 974 031,45) euros de la manière suivante :

Report à nouveau au 31 décembre 2020 :	(8 806 160,97) €
Affectation : En totalité, au poste « report à nouveau » :	(1 974 031,45) €
Solde du poste « report à nouveau » après affectation :	(10 780 192,42) €

Il est précisé que, dans le cadre du régime SIIC, la Société a des obligations de distribution de ses résultats ; celles-ci s'élèvent à 146 932,47 euros, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020, pour un résultat exonéré (résultat SIIC) d'un montant de 174 967,59 euros, composé de (34 935,93) euros de résultat de location et de 209 903,52 euros de résultat de cession.

Le résultat distribuable étant négatif, l'obligation de distribution est donc reportée sur le premier exercice bénéficiaire suivant et les exercices ultérieurs en tant que de besoin.

Il est par ailleurs rappelé que la Société a des obligations de distribution au titre des exercices précédents, qui demeurent également non remplies à ce jour, à savoir :

Année	Obligation SIIC reportée
2012	1 478 811 €
2015	4 046 436 €
2016	52 459 €
2017	242 193 €
2018	978 583 €
2019	57 067 €

1.2. EVOLUTION DE LA PARTICIPATION FIPP DANS FONCIERE PARIS NORD.

Suite à l'exercice de 2 000 000 de BSA, et au remboursement de 47 000 000 d'ORA en actions entre le 1er janvier et le 30 juin 2021, FIPP a vu son pourcentage d'intérêts dans FPN passer de 21,04 % à la clôture 2020 à 14,6 % au 30 juin 2021.

1.3. PANDEMIE COVID 19

La situation sanitaire actuelle a des effets divers sur le fonctionnement de la société, et de manière modérée, sur la valorisation des actifs qu'elle détient.

Le patrimoine du Groupe est constitué majoritairement d'immeubles dans les Alpes (57 %), la variation globale sur le périmètre à la juste valeur s'élève à + 1,5 % au premier semestre, et + 1,8 % pour les biens situés dans les Alpes, dont + 4,6 % pour le bien aux ARCS 2000.

Comme nous l'avons précisé pour la clôture des comptes 2020, les éléments d'arbitrage dans ce contexte se concentrent plus particulièrement sur la stabilité des revenus locatifs et le niveau d'occupation, ainsi que le caractère critique de l'investissement. Cependant, en dépit de fluctuations liées aux crises, la tendance de fond reste à une allocation croissante des capitaux vers l'immobilier. Rien aujourd'hui n'indique que cette tendance devrait changer. L'immobilier devrait donc continuer à offrir des rendements attractifs en comparaison avec les autres familles d'actifs. La résistance des biens présents dans les Alpes dépendra essentiellement de la persistance de la pandémie et des mesures imposées par le gouvernement sur le long terme.

La société porte également un regard particulier sur sa trésorerie et au suivi des impayés. A ce stade, aucune inquiétude majeure n'est de mise.

2. ACTIVITE DU GROUPE DEPUIS LE 1ER JANVIER 2021

2.1. ACTIVITE LOCATIVE :

Le groupe a réalisé l'intégralité de son chiffre d'affaires de cette période en France dans le secteur de l'immobilier.

Au 30 juin 2021, le chiffre d'affaires connaît une baisse de 2,5% (1 074 K€ en 2021 contre 1 101 K€ en 2020).

Les loyers progressent de 10 K€ (+ 1,2%) du fait de l'indexation des loyers.

La refacturation des charges locatives a diminué de 38 K€.

3. COMPTES CONSOLIDES

Les comptes consolidés ont été arrêtés selon les mêmes méthodes et principes comptables que ceux appliqués à la clôture de l'exercice précédent et en tenant compte des évolutions normatives.

Evolution de la situation patrimoniale et financière du groupe :

<i>En millions d'euros (sauf précision contraire)</i>	30/06/2021	31/12/2020	Variations
Patrimoine immobilier	76,9	75,8	1,1
Capitaux propres part du groupe	34,9	37,2	(2,3)
Excédent de trésorerie (+) / Dette financière nette	0,7	2	(1,1)
Actif net réévalué dilué par action (en €)	0,303	0,322	(0,019)

Le patrimoine immobilier du groupe est constitué des Immeubles de placements et de l'immeuble destiné à être exploité directement par le groupe (comptabilisé en Actifs corporels). L'augmentation de valeur est due aux variations des biens « Le Varet » aux ARCS 2000 (+ 0,93 M€), « Le Totem » à Flaines (- 0,16 M€), à l'écart de change sur le bien de Londres (+ 0,56 M€), et au Centre d'Affaires Paris Nord (- 0,2 M€).

Les capitaux propres part du groupe diminuent de 2,3 M€. La variation est liée à des écarts de conversion de change pour + 0,23 M€ directement comptabilisés en capitaux propres, à l'augmentation de valeur des actifs disponibles à la vente (participation VENUS) pour 0,11 M€, à la variation des minoritaires suite à une évolution de la détention dans Foncière Paris Nord (renommée Société Parisienne d'Apports en Capital - SPAC) pour - 1,8 M€, et au résultat de la période qui a un impact négatif de -0,87 M€.

Les autres postes du bilan sont détaillés dans les comptes consolidés et leurs annexes au 30 juin 2021.

Evolution du résultat consolidé du groupe :

L'évolution du résultat consolidé de la période se présente comme suit :

<i>En milliers d'euros (sauf précision contraire)</i>	30/06/2021	30/06/2020	Variations
Résultat opérationnel	(723)	(6 382)	5 659
Coût de l'endettement financier brut	(22)	(12)	(10)
Résultat net	(659)	(6 618)	5 959
Résultat net part du groupe	(790)	(3 986)	3 195
			-
Résultat dilué par action (en €)	(0,006)	(0,033)	0,027

Le revenu net des immeubles au cours du 1er semestre 2021 est une perte de 868 K€ contre une perte de 1 171 K€ sur le 1er semestre 2020. Le résultat opérationnel de la période est une perte de 723 K€ contre une perte de 6 382 K€ lors du 1er semestre précédent, soit une amélioration de 5 659 K€.

L'amélioration du résultat opérationnel de 5 659 K€ s'explique principalement par :

- La variation de juste valeur des immeubles de placement s'élève à + 778 K€ (Cf ci-dessus « patrimoine immobilier ») contre - 3 230 K€ au 30 juin 2020, soit un différentiel de + 4 008 K€.
- L'amélioration des autres produits et autres charges pour 958 K€. L'exercice 2020 avait supporté la résolution de litiges pour 950 K€.

Le coût de l'endettement financier brut représente le montant des intérêts sur ORA (16 K€), compte courant avec des sociétés liées (4 K€) et charges d'intérêts IFRS 16 (3 K€).

Les autres postes du compte de résultat sont détaillés dans les comptes consolidés condensés et leurs annexes au 30 juin 2021.

4. SITUATION ET VALEUR DU PATRIMOINE

La situation et la valeur du patrimoine ainsi que le calcul de l'actif net réévalué (ANR) sont décrits dans la note 10.1 de l'annexe aux comptes consolidés condensés au 30 juin 2021.

5. PRINCIPAUX RISQUES ET PRINCIPALES INCERTITUDES POUR LES SIX MOIS A VENIR

Les principaux risques et les principales incertitudes pesant sur le Groupe sont relatés dans les paragraphes n°2.3 et 2.4 « Facteurs de risques et d'incertitudes » du rapport de gestion du Conseil d'Administration présenté dans le rapport financier annuel 2020. Aucun autre élément significatif n'est à prévoir pour les six mois à venir.

Les litiges en cours sont détaillés dans la note 10.2 de l'annexe aux comptes consolidés condensés au 30 juin 2021.

6. PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES

Les principales transactions entre parties liées sont décrites dans la note 10.3 des annexes aux comptes consolidés condensés au 30 juin 2021.

7. EVENEMENTS IMPORTANTS INTERVENUS DEPUIS LE 30 JUIN 2021

En date du 10 septembre 2021, la société FIPP a demandé le remboursement des 10 millions d'ORA acquises en juillet 2021, et portant ainsi sa participation dans Société Parisienne d'Apports en Capital - SPAC (Nouveau nom de Foncière Paris Nord) de 16,4% à 19,43%.

8. PERSPECTIVES D'AVENIR :

La Société FIPP continue d'étudier des projets d'investissement portant sur des biens immobiliers ou titres de sociétés présentant des caractéristiques d'état locatif, de potentiel de rendement ou de valorisation intéressante.

Le Conseil d'Administration

55 rue Pierre Charron, 75008 Paris
+33 (0)1 56 52 45 00
www.f-i-p-p.com

Rapport des
commissaires aux comptes
sur l'information
financière semestrielle



FIPP

Exco Paris ACE
5, avenue Franklin Roosevelt
75008 Paris

Deloitte & Associés
6, place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense Cedex
S.A.S. au capital de 2 188 160 €
572 028 041 RCS Nanterre
Société de Commissariat aux Comptes inscrite à la
Compagnie Régionale de Versailles et du Centre

FIPP

Société anonyme

55 rue Pierre Charron

75008 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1er janvier 2021 au 30 juin 2021

Aux actionnaires de la société FIPP

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société, relatifs à la période du 1er janvier 2021 au 30 juin 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives

d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre de nos travaux.

Ces comptes semestriels consolidés condensés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés condensés avec la norme IAS 34 – norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés condensés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés condensés.

Paris-La Défense et Paris, le 29 septembre 2021

Les commissaires aux comptes

Exco Paris ACE

Deloitte & Associés

François SHOUKRY

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Aidan'. To the left of the signature is a blue shield-shaped logo containing a white checkmark, which is the logo for Deloitte & Associés.

François SHOUKRY

Albert AIDAN