

Rapport Financier Semestriel  
pour la période  
du 1<sup>er</sup> au 30 juin 2022



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<sup>er</sup> au 30 juin 2022



FIPP

## I) Bilan Consolidé

(en milliers d'euros)	Notes	30/06/2022	31/12/2021
<b>Actif</b>			
Immeubles de placement	6.1.1	79 556	77 841
Actifs corporels	6.1.2	835	865
Actifs incorporels	6.1.3	748	748
Actifs financiers	6.2.1	1 146	9 589
<b>Total actifs non courants</b>		<b>82 285</b>	<b>89 043</b>
Stocks d'immeubles	6.2.3	10	10
Clients et comptes rattachés	6.2.3	1 776	1 609
Autres créances	6.2.3	1 281	1 376
Autres actifs courants		68	25
Actifs financiers courants	6.2.4	124	152
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2.5	8 814	718
Actifs destinés à la vente			
Total actifs courants		12 073	3 889
<b>Total Actif</b>		<b>94 358</b>	<b>92 932</b>

(en milliers d'euros)	Notes	30/06/2022	31/12/2021
<b>Passif</b>			
Capital	6.3.1	15 000	15 000
Réserves <sup>(1)</sup>		40 862	41 783
Résultat net consolidé		(382)	(524)
Capitaux Propres attribuables aux propriétaires <sup>(1)</sup>		55 481	56 259
Réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle <sup>(1)</sup>	6.3.2	8 587	7 927
Résultat attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		(83)	804
<b>Total des capitaux propres</b>		<b>63 985</b>	<b>64 990</b>
Passifs financiers non courants		732	760
Provisions pour risques et charges		713	591
Impôts différés passifs			
<b>Total des dettes Non courantes</b>		<b>1 445</b>	<b>1 351</b>
Passifs financiers courants	6.5.1	101	97
Dépôts et Cautionnements		315	314
Fournisseurs	6.5.1	3 251	3 094
Dettes fiscales et sociales	6.5.1	14 453	12 616
Autres dettes	6.5.1	10 376	10 322
Autres passifs courants		432	148
Total des dettes courantes		28 928	26 591
<b>Total dettes</b>		<b>30 373</b>	<b>27 942</b>
<b>Total passif</b>		<b>94 358</b>	<b>92 932</b>

(1) Les réserves minoritaires telles que publiées au 31 décembre 2021 ont donné lieu, dans la présente publication, à une correction d'erreur sur l'ouverture de l'exercice 2021 d'un montant de 4 053 K€ correspondant à un reclassement des réserves part du groupe vers les réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle. Le montant des capitaux propres publiés au 31 12 2021 reste inchangé à 64 099 K€. (Cf. tableau III variation des capitaux propres ci après).

## II ) Etat du résultat net et du résultat global

(en milliers d'euros)	Note	30/06/2022	30/06/2021
Loyers		693	822
Charges locatives refacturées		234	251
Charges locatives globales		(2 404)	(1 941)
<b>Revenus nets de nos immeubles</b>	<b>7.1</b>	<b>(1 477)</b>	<b>(868)</b>
Revenus des autres activités			
Frais de personnel		(194)	(157)
Autres frais généraux		(259)	(384)
Autres produits et autres charges		(261)	(94)
Variation de valeur des immeubles de placement		2 192	778
Dotations aux amortissements et provisions		(401)	(283)
Reprises aux amortissements et provisions		-	284
<b>Résultat opérationnel avant cession</b>		<b>(399)</b>	<b>(723)</b>
Résultat de cession d'immeubles de placement			
Résultat de cession des filiales cédées			
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>7.2</b>	<b>(399)</b>	<b>(723)</b>
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		(27)	(1)
- Coût de l'endettement financier brut		(8)	(22)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>		<b>(35)</b>	<b>(23)</b>
Autres produits et charges financiers		(29)	55
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>(464)</b>	<b>(691)</b>
Impôt sur les résultats		-	32
Résultat net d'impôt des activités cédées			
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>7.3</b>	<b>(464)</b>	<b>(659)</b>
Attribuable aux :			
Participations ne donnant pas le contrôle	7.3	(83)	131
Propriétaires du groupe	7.3	(382)	(790)
<b>Résultat par action</b>			
Résultat de base par action (en euros)	10.5	(0,003)	(0,006)
Résultat dilué par action (en euros)		(0,003)	(0,006)
<b>Résultat par action des activités poursuivies</b>			
Résultat de base par action (en euros)		(0,003)	(0,006)
Résultat dilué par action (en euros)		(0,003)	(0,006)

(en milliers d'euros)	Note	30/06/2022	30/06/2021
<b>Résultat net de l'exercice</b>		<b>(464)</b>	<b>(659)</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>			
<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		(286)	452
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		(254)	108
Autres éléments			
Impôts afférents aux éléments non reclassables			
<b>Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres</b>		<b>(539)</b>	<b>559</b>
<b>Résultat Global Total de l'exercice</b>		<b>(1 003)</b>	<b>(100)</b>
Attribuable aux :			
Propriétaires du groupe		(778)	(457)
Participations ne donnant pas le contrôle		(225)	357

### III ) Variation des capitaux propres

(en milliers d'euros)	Part du groupe					Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto détenus	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres part groupe		
Note						6.3.2.	
Capitaux propres au 31/12/2020	15 000	47 540	(998)	(24 361)	33 128	26 089	63 270
Ré-allocation des réserves <sup>(1)</sup>				(4 053)		4 053	-
Capitaux propres au 01/01/2021 <sup>(1)</sup>	15 000	47 540	(998)	(28 414)	33 128	30 142	63 270
Transactions avec des minoritaires				(761)	(761)	431	(330)
Dividendes							
Résultat net de l'exercice				(524)	(524)	804	280
Autres éléments du résultat global				691	691	421	1 113
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				167	167	1 226	1 393
Variation de périmètre				23 724	23 724	(23 067)	657
Capitaux propres au 31/12/2021 <sup>(1)</sup>	30 000	95 080	(1 996)	(5 282)	56 259	8 731	64 990
Transactions avec des minoritaires							
Dividendes							
Résultat net de l'exercice				(382)	(382)	(83)	(464)
Autres éléments du résultat global				(399)	(399)	(143)	(542)
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				(781)	(781)	(225)	(1 007)
Variation de périmètre							
Capitaux propres au 30/06/2022	30 000	95 080	(1 996)	(6 061)	55 481	8 504	63 985

(1) Les réserves minoritaires telles que publiées au 31 décembre 2021 ont donné lieu, dans la présente publication, à une correction d'erreur sur l'ouverture de l'exercice 2021 d'un montant de 4 053 K€, lié à la cession de 50% des parts dans HILLGROVE INVESTMENTS GROUP en 2019. Elle correspond à un reclassement des réserves part du groupe vers les réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle. Le montant des capitaux propres publiés au 31 12 2021 reste inchangé à 64 099 K€.

#### IV ) Tableau de variation de trésorerie

(En milliers d'euros)		30/06/2022	30/06/2021
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>			
Résultat net consolidé		(464)	(659)
Élimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie			
Amortissements et provisions		401	-
Variation de juste valeur sur les immeubles		(2 192)	(778)
Autres retraitements IFRS		27	30
plus ou moins values de cession		-	-
Autres charges et produits non décaissés		-	13
Incidence des variations de périmètre		-	-
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		-	-
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>(2 228)</b>	<b>(1 394)</b>
Coût de l'endettement net		(8)	(18)
Charge d'impôt (y compris impôts différés)			
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>A</b>	<b>(2 220)</b>	<b>(1 376)</b>
Impôts versés	B		
Variation du BFR liée à l'activité	C	2 203	484
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>E=A+B+D</b>	<b>(17)</b>	<b>(892)</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>			
Acquisitions d'immobilisations		(20)	(29)
Cessions d'immobilisations	6.2.1	8 190	
Acquisitions d'immobilisations financières		1	
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			
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	<b>F</b>	<b>8 171</b>	<b>(29)</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>			
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		(49)	(58)
Intérêts nets versés		(8)	(18)
Incidence des variations de périmètre			
Autres flux liés aux opérations de financement		(1)	
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (2)</b>	<b>G</b>	<b>(58)</b>	<b>23</b>
<b>Variation de trésorerie nette</b>	<b>E+F+G</b>	<b>8 096</b>	<b>(898)</b>
<b>Variation de trésorerie nette</b>		<b>8 096</b>	<b>(898)</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>			
Disponibilités à l'actif		718	2 642
Découverts bancaires (1)		-	(1)
<b>Total</b>		<b>718</b>	<b>2 641</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>			
Disponibilités à l'actif		8 814	1 743
Découverts bancaires (1)		-	(1)
<b>Total</b>		<b>8 814</b>	<b>1 743</b>

(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.

Annexe aux  
Comptes Condensés  
au 30 juin 2022



FIPP

## SOMMAIRE

Note 1.	Faits Caractéristiques et informations générales.....	10
1.1.	Faits caractéristiques.....	10
1.1.1.	Affectation du résultat.....	10
1.1.2.	Cession de la participation FIPP dans la SNC VENUS.....	10
1.1.3.	Pandémie COVID 19 et guerre en Ukraine.....	11
Note 2.	Référentiel comptable.....	11
2.1.	Principes généraux.....	11
2.2.	Normes et interprétations entrées en vigueur au 1 <sup>er</sup> janvier 2022.....	11
Note 3.	Saisonnalité de l'activité.....	11
Note 4.	Utilisation d'estimations.....	12
Note 5.	Périmètre et méthodes de consolidation.....	12
5.1.	Liste des sociétés consolidées.....	12
5.2.	Organigramme du groupe FIPP.....	13
5.3.	Méthodes de consolidation.....	14
Note 6.	Notes annexes : bilan.....	15
6.1.	Actifs non courants non financiers.....	15
6.1.1.	Variation du poste « immeubles de placements ».....	15
6.1.2.	Variations des autres actifs corporels.....	17
6.1.3.	Variation des immobilisations incorporelles.....	18
6.2.	Actifs financiers.....	19
6.2.1.	Actifs financiers non courants.....	19
(2)	Les dépôts (fonds de roulement) concernent les sommes versées aux syndics des immeubles	
Stocks.....		20
6.2.2.	Stocks.....	20
6.2.3.	Clients et comptes rattachés et autres créances.....	21
6.2.4.	Actifs financiers courants.....	22
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.....	24
6.4.	Provisions pour risques et charges.....	27
6.5.	Passifs financiers.....	27
6.5.1.	Détail des passifs financiers courants et non courants.....	27
Note 7.	Notes annexes : compte de résultat.....	30
7.1.	Revenus nets des immeubles.....	30
7.2.	Résultat opérationnel.....	30
7.3.	Résultat net.....	31
Note 8.	Secteurs opérationnels.....	32
8.1.	Patrimoine Immobilier sectoriel.....	32
8.2.	Compte de résultat sectoriel.....	34
Note 9.	Engagements hors bilan.....	36
9.1.	Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé.....	36
9.2.	Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe.....	36
9.2.1.	Engagements donnés.....	36
9.2.2.	Engagements reçus.....	37
9.2.1.	Engagements réciproques.....	37
Note 10.	Autres informations.....	37
10.1.	Actif net réévalué.....	37

10.2. Litiges et passifs éventuels .....	42
10.2.1. Litiges issus de PAMIER .....	42
10.2.2. Litiges Groupe FIPP hors PAMIER .....	45
10.3. Parties liées .....	47
10.4. Effectifs .....	49
10.5. Résultat par action .....	49
10.6. Evénements postérieurs à la période de reporting .....	49

## 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 28 juin 2022 a affecté la perte de l'exercice 2021 de 1 819 033,53 € au poste « report à nouveau débiteur », qui ressort, après cette affectation, à – 12 599 225,95 €.

L'obligation de distribution issue du régime fiscal SIIC s'élève à 85 850,30 € au titre de l'exercice 2021, pour un résultat exonéré (résultat SIIC) d'un montant de 90 368,73 euros, composé à 100% de résultat de location.

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
2020	146 932

#### 1.1.2. Cession de la participation FIPP dans la SNC VENUS.

En date du 30 juin 2022, FIPP a cédée l'intégralité de sa participation à hauteur de 2,66%, dans la société VENUS pour 8 190 K€ à ACANTHE DEVELOPPEMENT (partie liée), générant un résultat de cession de – 13K€ passé en autres éléments du résultat global.

### 1.1.3. Pandémie COVID 19 et guerre en Ukraine

La Pandémie de Covid 19 ainsi que la Guerre en Ukraine n'ont pas de répercussions négatives sur les comptes du Groupe. L'inflation générée par le conflit Ukrainien, entraîne les indices de revalorisation des loyers à la hausse

Néanmoins, la société reste attentive aux effets négatifs que pourraient avoir de nouvelles mesures prolongées de confinement sur son activité de portefeuille et ses investissements immobiliers.

Le Groupe porte aussi un regard particulier au suivi de ses éventuels 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 26 septembre 2022 par le Conseil d'administration. Les comptes consolidés condensés au 30 juin 2022 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 2021.

Les comptes semestriels consolidés condensés sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2021.

### **2.2. NORMES ET INTERPRETATIONS ENTREES EN VIGUEUR AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2022**

Les comptes consolidés sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2022.

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1er janvier 2022.

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.

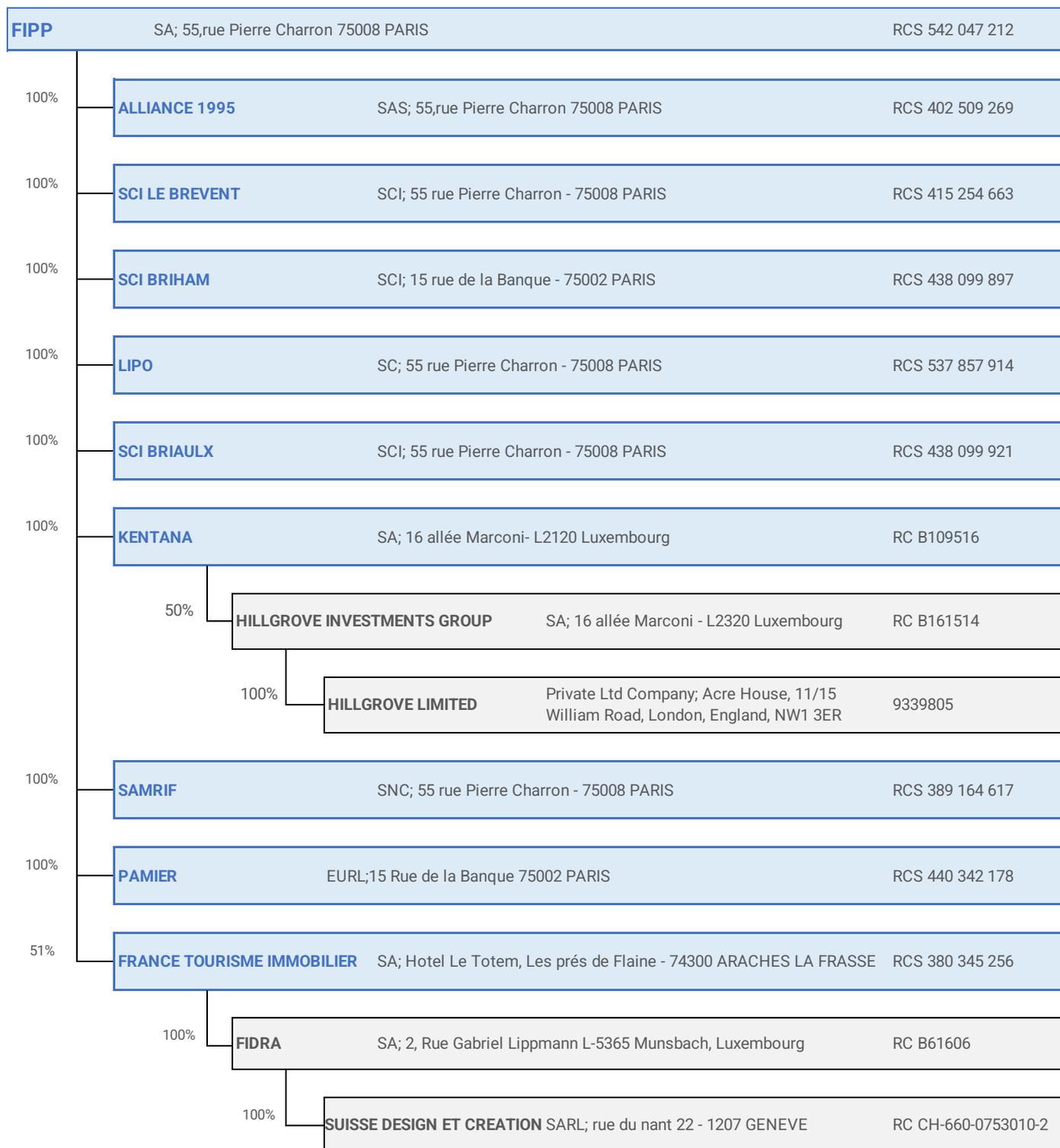
Le Groupe procède à des appréciations de façon continue sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables qui constituent le fondement de ces appréciations. Les montants qui figureront dans ses futurs états financiers sont susceptibles de différer de ces estimations 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 13 sociétés intégrées globalement dont 4 sociétés civiles.

## 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.

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 2022.

Société		Adresse	N° RCS	% contrôle	% intérêt
<b>Société mère</b>					
SA	FIPP	55, rue Pierre Charron 75008 PARIS	542 047 212	Entité consolidante	
<b>Sociétés en intégration globale</b>					
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%
SA	HILLGROVE INVEST. GROUP	16 allée Marconi - LUXEMBOURG	B161514	50%	50%
Private Ltd Cie	HILLGROVE LIMITED	Private Ltd Company; Acre House, 11/15 William Road, London, England, NW1 3ER	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%
EURL	PAMIER	15 rue de la Banque 75002 PARIS	440 342 178	100,00%	100,00%
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%
<b>Sortie du périmètre de consolidation</b>					

## NOTE 6.NOTES ANNEXES : BILAN

### 6.1. ACTIFS NON COURANTS NON FINANCIERS

6.1.1. Variation du poste « immeubles de placements »

Au 30 juin 2022 :

Immeubles de placement (IAS 40)	Valeur au 31/12/2021	Variation de périmètre	Entrées (dépenses immobilisées) <sup>(1)</sup>	Sorties (cessions d'immeubles)	Sorties (destruction)	Transfert	Ecart de change <sup>(2)</sup>	Variation de juste valeur <sup>(3)</sup>	Valeur au 30/06/2022
Juste valeur	59 984	-	-	-	-	-	(273)	2 192	61 903
								<b>Amortissement et dépréciation</b>	
Coût amorti (Immeubles PAMIER)	17 857	-	20	-	-	-	-	(224)	17 653
<b>Total des immeubles de placement</b>	<b>77 841</b>	<b>-</b>	<b>20</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(273)</b>	<b>1 968</b>	<b>79 556</b>
Immeuble destiné à la vente	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total des immeubles</b>	<b>77 841</b>	<b>-</b>	<b>20</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(273)</b>	<b>1 968</b>	<b>79 556</b>

(1) Les travaux immobilisés concernent le site de PAMIER au Blanc Mesnil.

(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 + 2 192 K€. Sa contrepartie est comptabilisée en produit. La variation est à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2021. Les principales variations de juste valeur concernent :

L'immeuble « Le Varet » aux Arcs 2000	2 640
Route du Planet à Megève	(100)
L'immeuble « le Totem » à Flaine	(200)
L'immeuble « Clos La Garenne » à Fresnes »	(130)
Le terrain à Verdun	(18)

Le patrimoine immobilier de la société PAMIER représente une surface totale d'environ 54 000 m<sup>2</sup>, 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.

Au 31 décembre 2021 :

Immeubles de placement (IAS 40)	Valeur au 31/12/2020	Variation de périmètre	Entrées (dépenses immobilisées) <sup>(1)</sup>	Sorties (cessions d'immeubles)	Sorties (destruction)	Transfert	Ecart de change <sup>(2)</sup>	Variation de juste valeur <sup>(3)</sup>	Valeur au 31/12/2021
Juste valeur	57 526	-	5	-	-	-	817	1 636	59 984
								<b>Amortissement et dépréciation</b>	
Coût amorti (Immeubles PAMIER)	18 282	-	24	-	-	-	-	(449)	17 857
<b>Total des immeubles de placement</b>	<b>75 808</b>	<b>-</b>	<b>29</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>817</b>	<b>1 187</b>	<b>77 841</b>
Immeuble destiné à la vente	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total des immeubles</b>	<b>75 808</b>	<b>-</b>	<b>29</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>817</b>	<b>1 187</b>	<b>77 841</b>

(1) Les travaux immobilisés concernent le site de PAMIER au Blanc Mesnil, avec la poursuite du curage du site.

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

(3) La variation de juste valeur des immeubles du patrimoine est de + 1 636 K€. Sa contrepartie est comptabilisée en produit. La variation est à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2020. Les principales variations de juste valeur concernent :

L'immeuble « Le Varet » aux Arcs 2000	1 180
L'immeuble Charles Street à Londres en Angleterre	595
L'immeuble « le Totem » à Flaine	(5)
L'immeuble « Clos La Garenne » à Fresnes »	(160)
Le terrain à Verdun	26

Le patrimoine immobilier de la société PAMIER représente une surface totale d'environ 54 000 m<sup>2</sup>, 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, qui fait l'objet d'un gel, servitude consistant à bloquer toute construction pour une durée maximale d'encre 6 mois 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 2022 :

Valeurs brutes (en milliers d'euros)	31/12/2021	Transfert	Acquisitions (1)	Cessions	Variation de périmètre	30/06/2022
Immeubles	933	-	25		-	957,47
Autres immobilisations corporelles	227	-	-	-		227
<b>Total</b>	<b>1 160</b>	<b>-</b>	<b>25</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 184</b>
Amortissements et dépréciations (en milliers d'euros)	31/12/2021	Transfert	Dotations	Cessions et reprises	Variation de périmètre	30/06/2022
Immeubles	(78)	-	(52)	-	-	(129,6)
Autres immobilisations corporelles	(217)	-	(3)	-	-	(219)
<b>Total</b>	<b>(295)</b>	<b>-</b>	<b>(54)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(349)</b>
<b>Valeurs Nettes</b>	<b>865</b>					<b>835</b>

(1) l'acquisition correspond à l'actualisation des loyers futurs suite à l'augmentation indiciaire du loyer du 55 rue Pierre Charron 75008 Paris

Au 31 décembre 2021

Valeurs brutes (en milliers d'euros)	31/12/2020	Transfert	Acquisitions	Cessions	Variation de périmètre	31/12/2021
Immeubles	1 004	-	933	(1 004)	-	933
Autres immobilisations corporelles	450	-	-	-	(223)	227
<b>Total</b>	<b>1 454</b>	<b>-</b>	<b>933</b>	<b>(1 004)</b>	<b>(223)</b>	<b>1 160</b>
Amortissements et dépréciations (en milliers d'euros)	31/12/2020	Transfert	Dotations	Cessions et reprises	Variation de périmètre	31/12/2021
Immeubles	(235)	-	(78)	235	-	(78)
Autres immobilisations corporelles	(346)	-	(30)	-	159	(217)
<b>Total</b>	<b>(581)</b>	<b>-</b>	<b>(108)</b>	<b>235</b>	<b>159</b>	<b>(294)</b>
<b>Valeurs Nettes</b>	<b>873</b>					<b>865</b>

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

La sortie de location de l'immeuble sis 2 rue de Bassano à Paris 16<sup>ème</sup> a eu un impact de -1 004 K€ en valeur brute, ainsi qu'une diminution des amortissements de 235 K€. La prise en location de l'immeuble 55 rue Pierre Charron a quant à lui eu un impact de +933 K€ sur la valeur Brut des immeubles, et 78 K€ d'accroissement d'amortissement du droit d'utilisation.

### 6.1.3. Variation des immobilisations incorporelles

Au 30 juin 2022 :

(En milliers d'euros)	31/12/2021	Acquisitions	Cessions	Sortie de périmètre	30/06/2022
Valeurs brutes	796	-	-	-	796
Amortissements/dépréciations	(48)	-	-	-	(48)
Valeurs nettes	748	-	-	-	748

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 à minima une fois par an.

Au 31 décembre 2021 :

(En milliers d'euros)	31/12/2020	Acquisitions	Cessions	Sortie de périmètre	31/12/2021
Valeurs brutes	1 495	-	-	(699)	796
Amortissements/dépréciations	(747)	-	-	699	(48)
Valeurs nettes	748	-	-	0	748

L'entrée dans le périmètre du groupe FONCIERE PARIS NORD (devenu MYHOTELMATCH) 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). La société MYHOTEL MATCH étant à présent déconsolidée, cet écart d'acquisition déprécié a été sorti.

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 à 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 :

Actifs Financiers	Classement	Valeur comptable 30/06/2022	Valeur comptable 31/12/2021	Niveau de juste valeur
Actifs financiers non courants	Coût amorti	254	253	NA
Actifs financiers non courants	Juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	893	9 336	3
Clients et comptes rattachés	Coût amorti	1 176	1 609	NA
Autres créances	Coût amorti	1 281	1 376	NA
Autres actifs courants	Coût amorti	68	25	NA
Actifs financiers courants	Instruments de capitaux à la juste valeur par le biais du résultat	124	152	1
Trésorerie et équivalents	Coût amorti	8 814	718	NA
<b>Total des actifs financiers</b>		<b>14 011</b>	<b>13 468</b>	

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 2022 :

Actifs financiers (en milliers d'euros)	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	30/06/2022	Échéance		
					À 1 an au plus	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Actifs financiers à la juste valeur par le résultat global <sup>(1)</sup>	9 336		(8 444)	893	-	893	-
Dépôts (fonds de roulement) <sup>(2)</sup>	253	1		254	254	-	-
<b>Total</b>	<b>9 589</b>	<b>1</b>	<b>(8 444)</b>	<b>1 146</b>	<b>254</b>	<b>893</b>	<b>-</b>

(1) Le solde au 30 juin est composé de titres MYHOTELMATCH pour 893 K€ (- 240 K€), correspondant au cours de bourse des 34 326 914 actions détenues. Les 2,66% de VENUS d'une valeur de 8 203 K€ au 31 décembre 2021 ont été cédés à ACANTHE DEVELOPPEMENT.

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

Au 31 décembre 2021 :

Actifs financiers (en milliers d'euros)	31/12/2020	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	31/12/2021	Échéance		
						À 1 an au plus	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Actifs financiers à la juste valeur par le résultat global <sup>(1)</sup>	7 988	270	-	1 078	9 336	-	9 336	-
Dépôts (fonds de roulement) <sup>(2)</sup>	256		(5)	2	253	253	-	-
<b>Total</b>	<b>8 244</b>	<b>270</b>	<b>(5)</b>	<b>1 080</b>	<b>9 589</b>	<b>253</b>	<b>9 336</b>	<b>-</b>

(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 8 203 K€ en 2021 (7 988 K€ en 2020)). La société VENUS est une société immobilière filiale du groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT. Comme suite à la déconsolidation de MYHOTELMATCH (Ex FONCIERE PARIS NORD), les titres sont à présent évalués à la juste valeur par les capitaux propres (OCI). La déconsolidation a eu pour effet de constater des titres MYHOTELMATCH pour 1 078 K€, correspondant au cours de bourse des 34 326 914 actions de la société MYHOTELMATCH au 30 septembre 2021, date de la perte de contrôle au sens IFRS10. Un complément de 54 K€ correspondant à la juste valeur des titres a été passé avec une contrepartie OCI fin 2021.

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

## 6.2.2. Stocks

Au 30 juin 2022 :

(En milliers d'euros)	31/12/2021	Acquisitions	Diminutions	Entrées de périmètre	30/06/2022
Marchandises	57				57
Articles de Maroquinerie	80				80
Dépréciation des Stocks	(127)				(127)
<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10</b>

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 2021 :

(En milliers d'euros)	31/12/2020	Acquisitions	Diminutions	Entrées de périmètre	31/12/2021
Marchandises	57	-	-	-	57
Articles de Maroquinerie	80	-	-	-	80
Dépréciation des Stocks	(127)	-	-	-	(127)
<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10</b>

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).

### 6.2.3. Clients et comptes rattachés et autres créances

Au 30 juin 2022 :

(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	1 920	(144)	1 776	1 776		
Autres créances	2 862	(1581)	1 281	1 281		
<b>Total</b>	<b>4 782</b>	<b>(1725)</b>	<b>3 057</b>	<b>3 057</b>		

Les autres créances au 30 juin 2022, sont composées principalement de :

- Crédit de TVA pour 221K€ ;
- Autres comptes de TVA pour 705 K€ ;
- Fournisseurs débiteurs pour 36 K€ ;
- Créances fiscales pour 44 K€ ;
- Créances diverses 275 K€ ;
- Créance pour 1 398 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 a pu recouvrer la somme de 284 K€ à la suite de saisies. Eu égard à l'absence de connaissance concernant la solvabilité des créanciers, le solde de la créance reste totalement déprécié dans les comptes.

Au 31 décembre 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	1 753	(144)	1 609	1 609		
Autres créances	2 957	(1 581)	1 376	1 376		
<b>Total</b>	<b>4 710</b>	<b>(1 725)</b>	<b>2 985</b>	<b>2 985</b>		

Les autres créances au 31 décembre 2021, sont composées principalement de :

- Créances de TVA pour 1 064 K€,
- de fournisseurs débiteurs pour 2 K€,
- des créances fiscales pour 44 K€,
- créances diverses 266 K€,
- créance sur les anciens dirigeants pour 1 398 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 a pu recouvrer la somme de 284 K€ à la suite de saisies. Eu égard à l'absence de connaissance concernant la solvabilité des créanciers, le solde de la créance reste totalement déprécié 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 31/12/2021	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cession	Solde au 30/06/2022
<b>Actions</b>						
ACANTHE DÉVELOPPEMENT	FR 0000064602	152		-27		124
<b>Total</b>		<b>152</b>	<b>0</b>	<b>-27</b>	<b>0</b>	<b>124</b>

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

Les actions sont valorisées à leur cours de clôture au 30 juin 2022.

## 6.2.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	Valeur nette 30/06/2022	Valeur nette 31/12/2021
SICAV monétaires		
Disponibilités	8 813	718
<b>Total</b>	<b>8 813</b>	<b>718</b>

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)	30/06/2022
Actifs courants	(115)
Dettes courantes	2 270
<b>Variation du BFR</b>	<b>2 155</b>

La variation du besoin en Fonds de Roulement amenant une ressource de 2 155 K€ s'explique principalement comme suit :

L'emploi issue des actifs courant de 115 K€ provient principalement :

- De la progression du poste Clients, pesant ainsi pour - 167 K€
- D'une baisse de la créance de TVA + 140 K€
- D'une progression des autres créances - 9 K€
- D'une progression des fournisseurs débiteurs : - 35 K€
- De la progression des charges constatées d'avance - 43 K€.

Les ressources issues des dettes courantes + 2 270 K€ proviennent principalement :

- De la progression des financements en compte courant, amenant un impact de + 50 K€
- De la progression des dettes fiscales et sociales, engendrant un impact de + 1 788K€
- Une progression des produits constatés d'avance + 284 K€
- Une progression des Fournisseurs + 157 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

	Actionariat FIPP au 30/06/2022			Actionariat FIPP au 31/12/2021		
	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%
<b>Total</b>	<b>122 471 554</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>122 471 554</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

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.

##### 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 - 8 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 3 236 K€.

(en milliers d'euros)	A Nouveau	Autres éléments du résultat global	Résultat 2022	Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle au 30/06/2022
Minoritaires FTI	3 244	(0)	(8)	3 236

### 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	-	-	-
<b>Informations financières abrégées</b>			
Actifs non courants	18	-	730
Actifs courants	492	27	6 976
dont Trésorerie	-	6	
Passifs non courants			
Passifs courants	(862)	(834)	(55)
<b>Produits</b>			
Produits	0	3	34
<i>dont produit des éléments d'actifs cédés</i>			
<i>dont reprises de provision</i>			
<i>dont produits financiers d'intérêt</i>	0		34
<b>Charges</b>	-42	2	-11
<i>dont charges financières d'intérêts</i>	-4	0	0
<i>dont éléments d'actifs cédés</i>			
<b>Résultat net</b>	<b>-42</b>	<b>4</b>	<b>24</b>
<b>Résultat Global net</b>	<b>-42</b>	<b>4</b>	<b>24</b>

#### b) 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€. HILLGROVE 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 2022 et au 31 décembre 2021.

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 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 -75 K€.

(En milliers d'euros)	A Nouveau (1)	Autres éléments du résultat global	Résultat 2022	Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle au 30/06/2022
Minoritaires Hillgrove	5 486	(143)	(75)	5 268

<sup>(1)</sup> Les réserves minoritaires telles que publiées au 31 décembre 2021 ont donné lieu, dans la présente publication, à une correction d'erreur sur l'ouverture de l'exercice 2021 d'un montant de 4 053 K€, lié à la cession de 50% des parts dans HILLGROVE INVESTMENTS GROUP intervenue en 2019. Elle correspond à un reclassement des réserves part du groupe vers les réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle.

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 5 268 K€.

(En milliers d'euros)	HILLGROVE INVESTMENTS GROUP	HILLGROVE Ltd
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-
<b>Informations financières agrégées</b>		
Actifs non courants		12 818
Actifs courants		787
<i>dont Trésorerie</i>		6
Passifs non courants		
Passifs courants	(2 846)	(230)
Produits		4
<i>dont produit des éléments d'actifs cédés</i>		
<i>dont reprises de provision</i>		
<i>dont produits financiers d'intérêt / change</i>		4
Charges	(28)	(126)
<i>dont charges financières d'intérêts / change</i>	(14)	(2)
<i>dont éléments d'actifs cédés</i>		
<b>Résultat net</b>	<b>(28)</b>	<b>(122)</b>
<b>Résultat Global net</b>	<b>(28)</b>	<b>(122)</b>

## 6.4. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

(En milliers d'euros)	30/06/2022	31/12/2021
Litiges prud'hommaux	0	0
Litiges avec des fournisseurs	672	550
Litiges avec des locataires	42	42
<b>Total</b>	<b>713</b>	<b>592</b>

L'intégralité des provisions concerne la société PAMIER. Une dotation complémentaire a été effectuée au titre du litige Lacaton Vassal.

## 6.5. PASSIFS FINANCIERS

### 6.5.1. Détail des passifs financiers courants et non courants

Au 30 juin 2022, le montant total des passifs financiers courants et non courants s'élève à 833 K€ contre 857 K€ au 31 décembre 2021.

L'endettement net, calculé par différence entre la trésorerie et équivalents de trésorerie et les passifs financiers bruts, ressort à - 7 981 K€ à la clôture (soit un dégagement de trésorerie net) contre 140 K€ au 31 décembre 2021.

Au 30 juin 2022, les passifs financiers courants et non courants se présentent comme suit :

Dettes (en milliers d'euros)	31/12/2021	Variations de la période					30/06/2022
		Cash	Augmen- tation	Actualisa- tion	Poste à poste	Variation de BFR	
<b>Passifs non-courants</b>							
Emprunts obligataires	-						-
Emprunts et dettes > 1 an auprès des établissements de crédit	-						-
Autres emprunts et dettes >1 an / IFRS 16	760			25	(53)		731,98
<b>Total des passifs financiers non-courants</b>	<b>760</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>25</b>	<b>(53)</b>	<b>-</b>	<b>732</b>
<b>Passifs courants</b>							
Emprunts obligataires	-						-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an							
Autre emprunt / IFRS 16	97	(49)			53		101
<b>Total des passifs financiers courants</b>	<b>97</b>	<b>(49)</b>		<b>-</b>	<b>53</b>	<b>-</b>	<b>101</b>
<b>Total des passifs financiers</b>	<b>857</b>	<b>(49)</b>	<b>-</b>	<b>25</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>833</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	718	8 096					8 814
<b>Endettement net</b>	<b>140</b>	<b>(8 145)</b>					<b>(7 981)</b>

L'actualisation correspond à l'accroissement suite à l'indexation de loyer des locaux sis 55 rue Pierre Charron à Paris.

Autres Emprunts	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	101	422	310	833
<b>Total</b>		<b>101</b>	<b>422</b>	<b>310</b>	<b>833</b>

### Echéancier et juste valeur des dettes

Au 30 juin 2022 :

(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)	101	422	310	833	-	833	833	N/A
Dépôts et cautionnements	315			315	315		315	N/A
Dettes fournisseurs	3 251			3 251	3 251		3 251	N/A
Dettes fiscales et sociales	14 453			14 453	14 453		14 453	N/A
Autres dettes	10 376			10 376	10 376		10 376	N/A
Autres passifs courants	432			432	432		432	N/A
<b>Total</b>	<b>28 928</b>	<b>422</b>	<b>310</b>	<b>29 660</b>	<b>28 827</b>	<b>833</b>	<b>29 660</b>	
<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 43 K€ ;
- Trésor Public, prélèvement à la source pour 1 K€ ;
- Dettes de TVA pour 209 K€,
- Taxes foncières pour 12 821 K€, dont 12 647 K€ pour PAMIER ;
- Taxes sur les bureaux 1 226 K€ pour PAMIER ;
- Taxes liées aux filiales étrangères pour 138 K€, ;
- Taxes diverses pour 3 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- Avance en compte courant reçue de la société RODRA pour 9 068 K€ (principal 9 023 K€, intérêts 45 K€). Un remboursement de 7 200 K€ à été effectué début juillet 2022.
- Avance en compte courant reçue de la société COFINFO pour 770 K€ (principal 766 K€, intérêts 4 K€),
- Clients créditeurs pour 61 K€,
- VINHORADY pour 450 K€,
- Divers pour 21 K€.

Au 31 décembre 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 <sup>(1)</sup>	97	406	354	857	-	857	857	N/A
Dépôts et cautionnements	314			314	314		314	N/A
Dettes fournisseurs	3 094			3 094	3 094		3 094	N/A
Dettes fiscales et sociales	12 616			12 616	12 616		12 616	N/A
Autres dettes	10 322			10 322	10 322		10 322	N/A
Autres passifs courants	148			148	148		148	N/A
<b>Total</b>	<b>26 591</b>	<b>406</b>	<b>354</b>	<b>27 351</b>	<b>26 494</b>	<b>857</b>	<b>27 351</b>	

(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 dû, 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 857 K€,

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

- les dettes de personnel et de charges sociales pour 63 K€,
- de dettes de TVA pour 303 K€,
- taxes foncières pour 11 121 K€, afférentes à PAMIER (Cf. § 10.2.1.3),
- taxe sur les bureaux pour 1 042 K€ afférente à PAMIER,
- taxes sociétés étrangères pour 81 K€,
- diverses dettes fiscales pour 2 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- avance en compte courant reçu de la société RODRA INVESTISSEMENTS SCS pour 9 019 K€ (dont 8 938 K€ de prêt et 80 K€ d'intérêts courus),
- avance en compte courant reçu par HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA de la société COFINFO pour 766 K€,
- Une dette à l'égard de VINHORADY pour 450 K€,
- avoirs à établir pour 61 K€, correspondants à la reddition des comptes de locataires,
- Divers autres dettes pour 21 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)	30/06/2022	30/06/2021
Loyers	693	822
Charges locatives refacturées	234	251
Charges locatives globales	(2 404)	(1 941)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>(1 477)</b>	<b>(868)</b>

Au 30 juin 2022, le chiffre d'affaires connaît une baisse de 147 K€, soit -13,7% (927 K€ en 2022 contre 1 074 K€ en 2021).

Les loyers baissent de 129 K€, soit 138 K€ imputables au départ du locataire pour le bien situé à Londres, et une progression de 9 K€ du fait de l'indexation des loyers.

La refacturation des charges locatives a diminué de 17 K€.

L'accroissement des charges locatives globales (+463 K€) provient principalement de PAMIER avec une augmentation de la Taxe foncières (+ 257 K€) et des charges de copropriété (+75 K€), augmentation en phase avec les charges annuelles 2021. Le bien de Londres, est quant à lui grevé d'une taxe sur les logements libres (+ 98 K€).

### 7.2. RESULTAT OPERATIONNEL

(En milliers d'euros)	30/06/2022	30/06/2021
Revenus des autres activités		-
Frais de personnel	(194)	(157)
Autres frais généraux	(259)	(384)
Autres produits et charges	(261)	(94)
Variation de valeur des immeubles de placement	2 192	778
Dotations aux autres amortissements et provisions	(401)	(283)
Reprises des autres amortissements et provisions		284
Résultat de cession des entités déconsolidées		
<b>Charges / Produits Net(tes) d'Exploitation</b>	<b>1 078</b>	<b>144</b>
Résultat de cession d'immeubles de placement	-	-
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(399)</b>	<b>(723)</b>

Les frais de personnel (-194 K€) enregistrent les salaires et les charges sociales des salariés du groupe minorés des refacturations opérées à l'extérieur du groupe (+22 K€) et augmentés des coûts de personnel externe refacturés au groupe FIPP (-143 K€).

Les Autres Produits et autres charges sont en progression à - 261 K€. et sont principalement composés de :

- Pénalité sur Pamier pour 154 K€
- Honoraires de conciliations pour le litige Lacaton Vassal pour 38 K€
- Divers pour 69 K€

La variation de juste valeur des immeubles de placement s'établit à 2 192 K€ et se répartit de la façon suivante :

- L'immeuble « Le Varet » aux Arcs 2000 : + 2 640 K€
- L'immeuble « Le Totem » à Flaine : - 200 K€
- Le centre commercial Clos La Garenne à Fresnes : - 130 K€
- Les Chalets Route du Planet à Megève : -100 K€
- Le terrain à Verdun : - 18 K€

Les dotations aux autres amortissements et provisions (401 K€) se décomposent en dotation aux amortissements des autres immobilisations pour 26 K€, des dotations aux amortissements du droit d'utilisation IFRS 16 pour 52 K€, et des dotations des immeubles de placement de PAMIER pour 224 K€, d'une provision complémentaire LACATON VASSAL pour 122 K€.

### 7.3. RESULTAT NET

(En milliers d'euros)	30/06/2022	30/06/2021
Résultat opérationnel	(399)	(723)
Produits de placements financiers	(27)	(1)
Coût de l'endettement financier brut	(8)	(22)
Coût de l'endettement financier net	(35)	(23)
Autres produits et charges financiers	(29)	55
Résultat avant impôts	(464)	(691)
Écart d'acquisition négatif		
Charge d'impôt		32
Résultat net	(464)	(659)
Attribuable aux :		
Propriétaires du groupe	(382)	(790)
Participations ne donnant pas le contrôle	(83)	131

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 IFRS 16.

Les autres produits charges financières sont principalement composés de :

- Les intérêts sur comptes courant pour - 49 K€,
- Les gains de change nets pour 20 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 2022 une surface totale de 81 715 m<sup>2</sup> répartie de la manière suivante :

### 8.1. PATRIMOINE IMMOBILIER SECTORIEL

#### Nature du patrimoine

(En m <sup>2</sup> )	30/06/2022	31/12/2021
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
<b>Total</b>	<b>81 715</b>	<b>81 715</b>

(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 <sup>2</sup>	30/06/2022	31/12/2020
Paris	0,0%	0,0%
Région Parisienne	72,8%	72,8%
Province	26,6%	26,6%
Étranger	0,6%	0,6%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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)	30/06/2022	31/12/2021
Province	47 085	44 763
Paris et Région Parisienne	19 653	19 987
Étranger	12 818	13 091
<b>Total</b>	<b>79 556</b>	<b>77 841</b>

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 augmenté de 1 714 K€ (+2 192 K€ via la juste valeur, +20 K€ par des réalisations d'immobilisation, -224 K€ d'amortissement et -273 K€ d'écart de change ).

## Informations Bilantielle par secteur d'activité au 30 juin 2022

(En milliers d'euros)	Bureaux	Commerce	Hôtels	Habitations	Non Affectable (1)	Total
<b>Actifs</b>						
Immeubles de placements	681	1 319	34 080	25 318	18 158	79 556
Immeubles en immobilisations corporelles						
Immeubles destinés à la vente						
<b>Passifs</b>						
Passifs financiers non courants					732	732
Passifs financiers courants					101	101
<i>(1) Il s'agit du terrain à Verdun, de caves à Flaines, et de l'ensemble immobilier de PAMIER</i>						

## Informations par secteur zone géographique au 30 juin 2022

(En milliers d'euros)	Paris	Région Parisienne	Province	Etranger	Non Affectable	Total
<b>Actifs</b>						
Immeubles de placements		19 653	47 085	12 818		79 556
Immeubles en immobilisations corporelles						
Immeubles destinés à la vente						
<b>Passifs</b>						
Passifs financiers non courants					732	732
Passifs financiers courants					101	101

## Informations Bilantielle par secteur d'activité au 31 décembre 2021

(En milliers d'euros)	Bureaux	Commerce	Hôtels	Habitations	Non Affectable (1)	Total
<b>Actifs</b>						
Immeubles de placements	725	1 405	31 640	25 691	18 380	77 841
Immeubles en immobilisations corporelles						
Immeubles destinés à la vente						
<b>Passifs</b>						
Passifs financiers non courants					760	760
Passifs financiers courants					97	97
<i>(1) Il s'agit du terrain à Verdun, de caves à Flaines, et de l'ensemble immobilier de PAMIER.</i>						

## Informations par secteur zone géographique au 31 décembre 2021

(En milliers d'euros)	Paris	Région Parisienne	Province	Etranger	Non Affectable	Total
Chiffre d'affaires		50	1 840	213		2 102
<b>Actifs non courants</b>						
Immeubles de placements		19 987	44 763	13 091		77 841
Immeubles destinés à la vente						0

## 8.2. COMPTE DE RESULTAT SECTORIEL

Informations par secteur d'activité au 30 juin 2022

(En milliers d'euros)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Projet de restructuration	Non affectable	Total
Loyers		19	507	168	-	-	693
Charges locatives refacturées		9	110	115	-		234
Charges locatives globales		(167)	(143)	(217)	(1 876)	(1)	(2 404)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	-	<b>(140)</b>	<b>473</b>	<b>65</b>	<b>(1 876)</b>	<b>(1)</b>	<b>(1 477)</b>
Revenus des autres activités							
Frais de personnel (1)	(10)	(20)	(115)	(11)	(37)	(1)	(194)
Autres frais généraux (2)	(16)	(31)	(176)	(17)	(17)	(1)	(259)
Autres produits et charges	-	(0)	(1)	(1)	(193)	(66)	(261)
Variation de valeur des immeubles de placement	(44)	(86)	2 440	(100)		(18)	2 192
Dotations aux autres amortissements et provisions	-	-	(0)	(1)	(348)	(52)	(400)
Reprise des autres amortissements et provisions	-	-	-	-	-	-	-
Résultat de cession des entités déconsolidées	-	-	-	-	-	-	-
Résultat de cession des d'immeubles destinés à la vente							-
Produits de trésorerie						(27)	(27)
Coût de l'endettement financier brut						(8)	(8)
Autres produits et charges financiers	(2)	(4)	(2)	(21)		0	(29)
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>(73)</b>	<b>(281)</b>	<b>2 619</b>	<b>(87)</b>	<b>(2 471)</b>	<b>(173)</b>	<b>(464)</b>
Impôts sur les sociétés							-
<b>Résultat net</b>	<b>(73)</b>	<b>(281)</b>	<b>2 619</b>	<b>(87)</b>	<b>(2 471)</b>	<b>(173)</b>	<b>(464)</b>
(1) & (2) réparti en fonction des m <sup>2</sup>							

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)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>-</b>	<b>(49)</b>	<b>474</b>	<b>299</b>	<b>(1 591)</b>	<b>(1)</b>	<b>(868)</b>
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
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>(32)</b>	<b>(110)</b>	<b>924</b>	<b>255</b>	<b>(1 897)</b>	<b>170</b>	<b>(691)</b>
Impôts sur les sociétés						32	32
<b>Résultat net</b>	<b>(32)</b>	<b>(110)</b>	<b>924</b>	<b>255</b>	<b>(1 897)</b>	<b>202</b>	<b>(659)</b>
(1) & (2) réparti en fonction des m²							

## Informations par secteur zone géographique au 30 juin 2022

(En milliers d'euros)	Paris	Région Parisienne	Province	Etranger	Non Affectable	Total
Chiffre d'affaires		28	899			927

## 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	138		1 073

## 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 la société PAMIER a demandé un délai de paiement.

Au 30 juin 2022, 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 10 974 K€.

Dans le cadre de l'accord conclu avec la CCSF en juin 2016, une hypothèque de 1<sup>er</sup> 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. § 9.3), 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 672 K€.

### 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<sup>ème</sup> année du bail.

Le loyer plein et entier est de 566 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.

(En milliers d'euros)	à -1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Paievements futurs minimaux des locations non résiliables	566	2 263	-
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 <sup>1</sup>

L'économie mondiale porte au premier semestre 2022 l'empreinte d'une nouvelle succession de chocs exogènes. Avec la vague Omicron, le Covid-19 a de nouveau affecté le fonctionnement économique, certes légèrement en Europe, mais de manière beaucoup plus marquée en Chine compte tenu de sa stratégie « zéro-Covid ».

La guerre en Ukraine a quant à elle renforcé les difficultés d'approvisionnement énergétique et alimentaire ainsi que l'incertitude géopolitique.

Ces deux chocs, de natures très différentes, ont globalement amplifié les tensions inflationnistes et mis de nouveau à l'épreuve les chaînes de valeur mondiales, déjà sous pression à la sortie de la phase la plus intense de la crise sanitaire.

<sup>1</sup> INSEE – Guerre et Prix – Note de conjoncture juin 2022

Ce contexte difficile pose de nouveaux défis aux politiques économiques. Pendant la pandémie, les soutiens budgétaires et monétaires ont été massifs, contribuant à une sortie de crise rapide. La très vive hausse de l'inflation dans le monde conduit maintenant à des resserrements monétaires susceptibles de peser sur les comportements, comme en témoignent les inquiétudes manifestées par les marchés financiers. De leur côté, les politiques budgétaires tentent de limiter l'impact de l'inflation, par des mesures visant à limiter directement les prix ou à soutenir les revenus.

Après avoir marqué le pas au printemps, le commerce mondial pourrait rebondir au second semestre, porté notamment par une reprise de l'activité chinoise. L'économie américaine resterait quant à elle portée par la demande intérieure, malgré le ralentissement attendu dans un contexte d'inflation qui se stabiliserait à un niveau élevé. Enfin, les pays européens sont davantage exposés que les États-Unis au choc de la guerre en Ukraine, compte tenu notamment de leurs importations d'énergie, mais ils présentent un potentiel de rattrapage sans doute plus important. La croissance y serait positive mais modérée d'ici la fin 2022. Ce scénario global serait néanmoins mis à l'épreuve en cas par exemple de rupture complète des approvisionnements européens en produits énergétiques russes, de nouveaux confinements chinois conduisant à des perturbations durables des chaînes de valeur, ou bien encore de freinage plus net de l'activité américaine.

En France, le glissement annuel des prix à la consommation a atteint en mai 2022 5,2 % sur un an, un niveau inédit depuis 1985, mais cependant moins élevé que dans les autres principales économies de la zone euro. Plusieurs facteurs peuvent se conjuguer pour expliquer ces écarts entre pays : par exemple, et entre autres, la structure de la consommation des ménages, les modalités de fixation des prix (en particulier de l'énergie) et les mesures récentes de limitation de l'inflation. Le glissement annuel des prix de l'électricité apparaît ainsi beaucoup plus contenu en France, où le bouclier tarifaire sur les tarifs réglementés de vente du gaz et de l'électricité a, conjointement avec la remise à la pompe, diminué l'inflation globale d'environ 2 points de pourcentage en mai.

## **Marché hôtelier de montagne <sup>2</sup>**

Le premier semestre 2022, scruté comme étant celui de la sortie de la crise du COVID par les professionnels, s'est avéré plutôt positif de ce point de vue. Passé le variant Omicron en début d'année, les hôtels se sont progressivement remplis, ont affiché complets pendant les vacances, les ponts de mai, les week-ends et prévoient un été d'ores et déjà exceptionnel en termes de fréquentation.

A fin mai :

- Les Taux d'Occupation sont en hausse suite à la levée des restrictions sanitaires : en moyenne +28,9 % par rapport à l'année dernière.

- Les Prix Moyens HT bénéficient également d'un retour important de la demande : en moyenne +41,3% par rapport à 2021.

- Mécaniquement, le RevPAR (revenu par chambre disponible) qui bondit de 191,2% par rapport à l'année dernière permet ainsi à l'industrie hôtelière de reprendre des couleurs.

Les touristes internationaux, quant à eux, reviennent progressivement (avec un retour marquant de la clientèle américaine) permettant aux grandes villes dépendantes de cette clientèle étrangère de souffler à nouveau, à l'instar de Paris et Nice, pour lesquelles la fréquentation a été multipliée par plus de 5 par rapport à l'année dernière.

Les investisseurs, qui avaient été quelque peu attentistes en 2020, ne s'y sont pas trompés et ont continué d'être actifs à l'acquisition en 2021 et au premier semestre 2022 misant sur la résilience et la capacité de rebond de cette catégorie d'actif immobilier d'exploitation.

Le premier semestre 2022 affiche des volumes d'investissement renouant avec la moyenne décennale : 56 transactions ont été actées pour un volume total de 1 milliard d'euros. C'est un volume équivalent à 2021

---

<sup>2</sup> CBRE – Hôtels – Rebond de la fréquentation et appétit confirme des investisseurs au 1<sup>er</sup> semestre (10.07.2022)

et en ligne avec les volumes des meilleurs premiers semestres historiques. A noter que 72% des volumes ont concerné des transactions en région. Parmi les transactions notables, 2 Clubs Med de montagnes ont été cédés : Samoëns et Alpes d'Huez respectivement à Perial Asset Management et BNP Real Estate Investment Management, deux institutionnels attestant de leur appétit pour le marché de l'hôtellerie de loisirs avec des preneurs à bail de premier rang.

Il est prévu une bonne année en termes d'investissements hôteliers : un pipeline important d'actifs est en discussion sur le marché et devrait amener à un volume d'investissement annuel proche de la moyenne décennale.

Les taux de rendement sont restés stables et soutenus, phénomène qui s'explique par une compétition accrue sur les transactions.

Malgré une abondance de capitaux à la suite des nombreuses campagnes de collecte, le spectre de la remontée des taux et de son impact sur le coût du financement plane désormais sur le marché, qui risque de ralentir la dynamique d'investissement.

La pression sur les taux devrait alors s'inverser dans les prochains mois.

On anticipe ainsi une activité accrue du côté des petites transactions (<25M€) nécessitant moins d'effet de levier et ayant moins recours aux financements bancaires.

### **Le marché londonien <sup>34</sup>**

L'année 2021 s'était terminée sur une note de triomphe à Londres : les acheteurs fortunés avaient dépensé plus que jamais pour des maisons de luxe à Londres l'année dernière, selon un rapport publié par LonRes. LonRes est une société de données immobilières ayant établi son analyse du marché de premier ordre de la ville, couvrant des quartiers huppés tels que Chelsea, Knightsbridge, Hampstead ou encore Notting Hill. En effet, les acheteurs de la capitale britannique avaient établi un montant record de 11,6 milliards de livres (soit 15,9 milliards de dollars) pour des propriétés de luxe en 2021.

Mais la demande pour les logements de luxe à Londres a ralenti au premier trimestre 2022, selon un rapport publié par Benham and Reeves. D'après l'agence immobilière Benham and Reeves, pour les résidences les plus chères (vendues à partir de 10 millions de livres sterling), la demande a oscillé à 4% au cours des trois premiers mois de 2022. On observe une baisse de 4 % par rapport à l'année dernière et de 5 % d'un trimestre à l'autre.

Les propriétés de premier ordre dont le prix se situe entre 2 millions et 10 millions de livres sterling s'en sortent mieux, avec une demande de 25 %, soit une baisse de seulement 2 % par rapport au dernier trimestre, mais une hausse d'environ 5 % par an.

Ce n'était clairement pas un sujet d'inquiétude au début. Cependant, alors que l'invasion russe en Ukraine se poursuit, on ne sait pas comment le marché londonien va réagir à l'avenir. Alors que les sanctions contre la Russie n'ont qu'un impact relativement faible sur le marché, le marché prime fonctionne sur la qualité plutôt que la quantité. Ainsi, même si une poignée de propriétés sont mises en vente, cela risque de saturer le marché dans certains des quartiers les plus prestigieux de la capitale et aura un impact sur le prix payé pour ces propriétés.

Ainsi, le rebond du marché du luxe promis à Londres est actuellement bloqué. Le marché du logement haut de gamme de Londres a raté la récente flambée des prix de l'immobilier au Royaume-Uni car les hausses d'impôts, la répression du blanchiment d'argent, le Brexit et le chaos provoqué par la pandémie ont freiné la demande. Selon les données compilées par Savills, les codes postaux les plus chers de la ville sont toujours inférieur de 17,6% à leur pic de 2014. Le rebond des valeurs dans le centre de Londres est désormais repoussé à 2023 selon les prévisions mises à jours par des analystes de Savills. Cela reflète un rythme de retour des acheteurs internationaux plus lent que prévu, ainsi que la guerre en Ukraine et

---

<sup>3</sup>Luxus + - articles du 17.01.2022 et du 29.03.2022

<sup>4</sup>Business Time - article du 04.08.2022

l'instabilité politique intérieure actuelle qui ont provoqué un degré de prudence qui limite la croissance des prix.

### **Les perspectives économiques pour le 2ème semestre 2022 <sup>5</sup>**

Sous l'hypothèse d'un maintien du bouclier tarifaire sur les tarifs réglementés de vente du gaz et de l'électricité jusqu'à la fin de l'année, d'une réduction graduelle de la remise à la pompe entre septembre et décembre et d'un cours du Brent à 111 €/baril, l'inflation énergétique pourrait s'atténuer progressivement d'ici la fin de l'année. Sa contribution à l'inflation d'ensemble resterait supérieure à 2 points de pourcentage en décembre, mais ce ne serait plus la première. Les services prendraient en effet le relais, compte tenu de leur poids (près de 50 %) dans la consommation des ménages, tandis que les prix de l'alimentation et des produits manufacturés continueraient également d'accélérer, en répercussion des hausses passées des coûts de production. Au total, l'inflation d'ensemble continuerait tout d'abord d'augmenter cet été, pour se stabiliser à l'automne entre 6,5 et 7 % sur un an (et autour de 4,5 % pour l'inflation sous-jacente). En moyenne annuelle, l'inflation s'élèverait à +5,5 % en 2022 (après +1,6 % en 2021).

Compte tenu par ailleurs des résultats en demi-teinte des enquêtes de conjoncture menées en juin par l'INSEE, la croissance trimestrielle serait modérée : +0,2 % prévu au deuxième trimestre, puis +0,3 % au troisième comme au quatrième trimestre. Ce rythme de croissance serait en deçà de ce que l'on aurait pu attendre dans une phase de reprise, mais pas très éloigné du rythme moyen enregistré pendant la décennie d'avant la crise sanitaire. Fin 2022, le PIB français se situerait à 1,2 % au-dessus de son niveau de la fin 2019. La croissance annuelle serait de 2,3 % en 2022 (après +6,8 % en 2021).

À côté des risques internationaux déjà mentionnés, et qui constituent sans doute les principaux aléas de la prévision, d'autres facteurs sont susceptibles d'infléchir cette dernière. Le comportement de consommation des ménages reste par exemple difficile à anticiper précisément dans ce contexte de forte inflation. Une baisse éventuelle du taux d'épargne pourrait ainsi rendre un peu plus dynamique la demande intérieure. Inversement, la confiance des ménages paraît actuellement affaiblie, et n'a pas connu, contrairement aux scrutins présidentiels précédents, d'amélioration à la faveur des élections d'avril 2022. Enfin, les résultats récents des élections législatives en France rajoutent de l'incertitude.

Au Royaume-Uni, la Banque d'Angleterre a relevé ses taux directeurs en août pour contrer l'inflation qu'elle anticipe désormais au-dessus de 13% sur un an en octobre.

Pour toutes ces raisons, le 2ème semestre doit donc être scruté avec attention.

Cependant, comme indiqué précédemment, en dépit de fluctuations liées aux crises, la tendance de fond reste à une allocation stable des capitaux vers l'immobilier. Rien aujourd'hui n'indique que cette tendance devrait changer. L'immobilier devrait continuer à offrir des rendements attractifs en comparaison avec les autres familles d'actifs.

### **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.

---

<sup>5</sup> INSEE - Guerre et Prix - Note de conjoncture juin 2022

Au 30 juin 2022, le patrimoine du groupe est estimé à 79 556 K€. Il est composé à hauteur de 681 K€ de bureaux, 1 319 K€ de commerces, 34 080 K€ de murs d'hôtels et résidences hôtelières, 25 318 K€ d'immeubles résidentiels, et de 505 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 17 653 K€.

En surfaces, les bureaux représentent 1 844 m<sup>2</sup>, les commerces 3 574 m<sup>2</sup>, les hôtels 26 549 m<sup>2</sup>, le résidentiel 1 952 m<sup>2</sup>, l'ensemble immobilier situé au Blanc Mesnil (projet de restructuration) représente une surface de 54 030 m<sup>2</sup>. Les caves représentent 113 m<sup>2</sup> et les charges foncières 127a 05ca.

La situation nette du Groupe attribuable aux propriétaires ressort de ce fait à 59 582 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 2022, comparé à celui du 31 décembre 2021 :

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>30/06/2022</b>	<b>31/12/2021 (1)</b>
Capitaux propres consolidés part du Groupe	55 481	56 258
Titres d'autocontrôle		
7 128 685 actions	991	991
Plus/Moins-value sur titres d'autocontrôle	2 438	2 487
Actif net réévalué	58 910	59 736
Nombre d'actions	122 471 554	122 471 554
ANR par action	0,481 €	0,488 €

<sup>(1)</sup> Les réserves minoritaires tel que publiées au 31 décembre 2021 ont donné lieu, dans la présente publication, à une correction d'erreur sur l'ouverture de l'exercice 2021 d'un montant de 4 053 K€ correspondant à un reclassement des réserves part du groupe vers les réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle. L'ANR publié au 31 décembre 2021 était de 0,523€

## 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.

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,
- 15 000 € article 700.

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.

Le groupement LACATON & VASSAL a pris en juin 2019 des hypothèques judiciaires définitives sur l'actif immobilier appartenant à PAMIER.

Les sociétés VINOHRADY et PAMIER se sont de leurs côtés rapprochées et ont réglé à l'amiable leur différend en avril 2020 dans le cadre d'un protocole d'accord. Il est prévu au terme de ce protocole notamment le désistement de toutes les instances et actions opposant les sociétés PAMIER et VINOHRADY,

Le 30 juillet 2021, la société LACATON ET VASSAL es qualité a fait délivrer à la SARL PAMIER, un commandement de payer valant saisie immobilière de son actif immobilier sur la commune du Blanc Mesnil, au titre des décisions précitées, pour un montant provisoirement arrêté au 19 juillet 2021 à la somme de 595 849,12 €.

La SARL PAMIER a saisi le Président du Tribunal de commerce de PARIS en sollicitant, sur le fondement de l'article L 611-4 du Code de commerce, l'ouverture d'une procédure de conciliation à son bénéfice.

Par une Ordonnance en date du 14 septembre 2021, Monsieur le Président du Tribunal de commerce de PARIS a désigné la SELARL EL BAZE CHARPENTIER, prise en la personne de Maître Jonathan EL BAZE, en qualité de conciliateur de la SARL PAMIER afin notamment de (i) rechercher une solution avec la société LACATON ET VASSAL ARCHITECTES et (ii) appeler à la procédure de conciliation la société VINOHRADY en sa qualité de débitrice solidaire avec la SARL PAMIER de la société LACATON ET VASSAL en vertu de l'arrêt du 23 novembre 2018 rendu par la cour d'appel de Paris.

Dans le prolongement de l'ouverture de cette procédure de conciliation, différents échanges confidentiels se sont tenus sous l'égide du Conciliateur afin que la SARL PAMIER propose une solution transactionnelle à la société LACATON ET VASSAL ARCHITECTES, en sa qualité de mandataire du groupement de maître d'œuvre.

Par exploit extrajudiciaire en date du 22 novembre 2021 délivrée à la requête de la SARL LACATON ET VASSAL es qualité de mandataire du Groupement précité, SARL PAMIER a été atraite à une audience d'orientation devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Bobigny.

Cette procédure initiée par la société LACATON ET VASSAL es qualité a ainsi pour objet, dans le prolongement du commandement de payer valant saisie immobilière ayant été délivré à la SARL PAMIER le 30 juillet 2021 de statuer sur les contestations et demandes incidentes liées à celle-ci, et de déterminer les modalités selon lesquelles la procédure sera poursuivie.

Dans le prolongement de l'assignation qui lui a été délivrée le 22 novembre 2021, la SARL PAMIER a saisi le 1er décembre 2021 le Président du Tribunal de commerce de PARIS sur le fondement de l'article 2 II de l'ordonnance N°2020-596 du 20 mai 2020.

Par Ordonnance en date du 21 décembre 2021, le Président du Tribunal de commerce de PARIS a fait droit à la demande de la SARL PAMIER et a notamment arrêté et interdit jusqu'au terme de la mission du Conciliateur, toute procédure d'exécution de la part du Groupement LACATON ET VASSAL tant sur les meubles que sur les immeubles propriétés de la société PAMIER, ainsi que toute procédure de distribution n'ayant pas produit un effet attributif avant la demande.

L'Ordonnance du 21 décembre 2021 a également reporté l'exigibilité des sommes dues par la société PAMIER au Groupement LACATON ET VASSAL au lendemain de la fin de mission du Conciliateur.

Dans ce contexte, la SARL PAMIER a régularisé le 4 janvier 2022 devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY des conclusions de sursis à statuer dans l'attente de la fin de la mission du Conciliateur, soit jusqu'au 14 juillet 2022.

Ayant pris connaissance de l'ordonnance susvisée rendue le 21 décembre 2021, le Groupement LACATON ET VASSAL a régularisé le 8 février 2022 devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY des conclusions demandant à cette juridiction de suspendre la procédure de saisie-immobilière initiée à l'encontre de la SARL PAMIER jusqu'au 14 juillet 2022.

Au cours de la procédure de conciliation, la société FIPP, actionnaire de la société PAMIER s'est proposé de racheter les créances détenues par le Groupement LACATON ET VASSAL avec toutes les garanties attachées à ces créances ainsi que le bénéfice du commandement. Ces trois parties se sont rapprochées afin de conclure un protocole transactionnel. Celui-ci prévoit la cession des créances détenues par le Groupement LACATON ET VASSAL d'un montant au moment de l'ouverture de la conciliation de 672 016,13 € avec toutes les garanties attachées à ces créances ainsi que le bénéfice du commandement de payer, ce que le Créancier accepte expressément. Le protocole a été signé en date du 13 juillet 2022.

### 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 5 000 € 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 1 500 € d'article 700.

Par ailleurs, à la suite du congé délivré à SOCOTEC pour le 30 septembre 2016, la société a diligenté une procédure en fixation de l'indemnité d'occupation. Pour mémoire, SOCOTEC avait réclamé 560 K€ avant même que la procédure en fixation de l'indemnité d'éviction soit diligentée.

Dans ses dernières écritures déposées le 3 juillet 2019, PAMIER demande à ce que l'indemnité d'éviction soit fixée à hauteur de 33 K€ et que l'indemnité d'occupation annuelle soit fixée à hauteur de 132 K€.

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 €.

Ce jugement n'a jamais été signifié par SOCOTEC. Aucun appel n'a été interjeté et aucune voie d'exécution n'a été effectuée par SOCOTEC.

### 10.2.1.3. Taxes Foncières

Au 30 juin 2022, les montants théoriquement dus (échus) 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)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total
<b>AD INVEST</b>										
Principal	-	187	189	197	195	194				961
Majoration	-	19	19	20	19	19				96
<b>BLANAP</b>										
Principal		377	397	414	408	403				1 999
Majoration		39	40	41	41	40				202
<b>PAMIER Bonaparte + Continentale</b>										
Principal	277	628	637	664	660	661	1 086	1 167	1 387	7 165
Majoration	12	63	64	66	66	66	105	117	139	698
<b>Total</b>	<b>289</b>	<b>1 312</b>	<b>1 345</b>	<b>1 403</b>	<b>1 389</b>	<b>1 383</b>	<b>1 191</b>	<b>1 284</b>	<b>1 526</b>	<b>11 121</b>

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 sur la dette de taxe foncière 2013.

Par une décision en date du 30 décembre 2021, le Tribunal Administratif de Montreuil a rejeté les demandes de dégrèvement de Taxe Foncière des années 2014 à 2016. La société PAMIER a effectué un Pourvoi en cassation le 28 février 2022.

En date du 16 mars 2022, la Direction départementale des finances publiques de la Seine-Saint-Denis a rejeté la demande de dégrèvement des taxes foncières au titre de 2019 et 2020. La société dispose d'un délai de deux mois pour introduire une instance auprès du Tribunal Administratif.

Au bilan, les taxes postérieures à 2016 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.

## 10.2.2. Litiges Groupe FIPP hors PAMIER

### 10.2.2.1. Litige ATHIS g1 - SAMRIF

La société ATHIS CARROSSERIE g1 ne paie aucune de ses régularisations de charges depuis 2014.

La société SAMRIF a donc assigné son locataire en date du 2 mars 2020 devant le tribunal judiciaire de Créteil en règlement de charges dues.

Parallèlement à cette assignation, la société SAMRIF a fait délivrer à son locataire, le 9 mars 2020, un commandement de payer les charges dues visant la clause résolutoire du bail.

La société SAMRIF a en conséquence complété ses demandes par conclusions signifiées le 10 août 2020 en demandant l'acquisition de la clause résolutoire du bail et la résiliation du bail pour de multiples manquements de la société ATHIS CARROSSERIE g1.

La société ATHIS CARROSSERIE g1 a assigné sa bailleresse en opposition au commandement de payer le 20 mai 2020.

Les deux affaires ont été jointes.

Par ailleurs, le 29 mars 2018, la société SAMRIF avait délivré congé à la société ATHIS CARROSSERIE g1 à effet du 30 septembre 2018 lui refusant le renouvellement du bail et lui offrant le paiement d'une indemnité d'éviction.

Par exploit d'huissier de justice en date du 4 août 2020, la société ATHIS CARROSSERIE g1 a assigné la société SAMRIF, aux fins de voir désigner tel expert qu'il plaira avec pour mission notamment de rechercher tous éléments permettant de déterminer le montant de l'indemnité d'éviction dans le cas d'une perte de son fonds de commerce ou dans le cas d'un simple transfert du fonds, ainsi que tous éléments pour déterminer le montant de l'indemnité d'occupation dont elle est débitrice.

Compte tenu de la persistance du défaut de règlement des charges par la société preneuse, la société SAMRIF a décidé de rétracter son offre de paiement d'une indemnité d'éviction par acte d'huissier de justice du 27 août 2020.

Parallèlement, la société ATHIS CARROSSERIE g1 a assigné sa bailleresse devant le tribunal judiciaire de Créteil le 24 septembre 2020 en fixation du montant de l'indemnité d'éviction à laquelle elle prétend. Elle régularisait ultérieurement des conclusions aux fins de sursis à statuer compte tenu de la procédure pendante en résiliation du bail. Une mesure de médiation a été ordonnée par le juge des référés le 12 novembre 2020. Celle-ci a échoué.

Par ordonnance du juge de la mise en état du 2 mars 2021, le sursis à statuer a été ordonné dans l'affaire en reconnaissance du droit de la société ATHIS CARROSSERIE g1 au paiement d'une indemnité d'éviction.

Par ordonnance du 1er avril 2021, le juge des référés a débouté la société ATHIS CARROSSERIE g1 de sa demande de désignation d'expert, compte tenu de la procédure pendante en résiliation du bail et dit qu'il n'y avait lieu à référé.

La société ATHIS CARROSSERIE g1 a conclu la veille de l'audience de mise en état du 12 mai 2022.

L'affaire a été renvoyée pour les conclusions de SAMRIF, à défaut clôture, à l'audience de mise en état du 1er septembre 2022.

#### 10.2.2.2. Litiges CLUB MED - BRIAULX

Une action judiciaire en paiement de loyers a été introduite par la SCI BRIAULX à l'encontre de ses locataires CLUB MED et ADS.

La SCI BRIAULX a assigné la société CLUB MED et la société ADS devant le tribunal judiciaire de Paris aux fins de les voir condamner solidairement à payer à la SCI BRIAULX la somme de 424 092,38 euros au titre d'échéances de complément de loyer et de voir prononcer la résiliation du bail de la société CLUB MED portant sur le bâtiment Varet 1 et des locaux dépendant du bâtiment Varet 2 situés dans la station Arc 2000 à Bourg-Saint-Maurice.

Un séquestre temporaire de 424 K€ a été constitué par le Club Med dans l'attente du jugement.

Le Club Med et la société ADS ont plaidé l'incompétence du Tribunal judiciaire de Paris lors de l'audience de 9 mars 2022.

Par ordonnance du 11 mai 2022, le juge de la mise en état du tribunal judiciaire de Paris a déclaré ledit tribunal incompétent territorialement, au profit du tribunal judiciaire d'Albertville.

Après que le greffe du tribunal judiciaire de Paris a transmis le dossier au greffe du tribunal judiciaire d'Albertville, ce dernier vient de nous faire parvenir un avis d'avoir à poursuivre l'instance.

En cet état, le correspondant habituel de notre avocat à Albertville s'est constitué devant le tribunal judiciaire d'Albertville en vue de la poursuite de la procédure.

Un premier appel aura lieu à l'audience de mise en état le 6 octobre 2022.

#### 10.2.2.3. Litiges TERMINAL NEIGE - BRIAULX

La société TERMINAL NEIGE FLAINE n'avait pas procédé au règlement de ses loyers et charges depuis le mois de janvier 2021.

Lors d'une réunion en date du 3 février 2021, la Société TERMINAL NEIGE FLAINE a informé la Société BRIHAM qu'elle se trouvait dans l'incapacité de régler les loyers et charges échus et à venir et demandait la suspension des paiements outre un effacement d'une partie de sa dette locative.

Au regard des montants en jeux et de ses propres difficultés financières, la Société BRIHAM a indiqué à son Preneur que les loyers restaient incontestablement dus, mais qu'un échéancier de paiement pourrait être prévu, à la condition que celui-ci s'inscrive dans un délai raisonnable.

Compte tenu de l'absence de retour de la société TERMINAL NEIGE FLAINE et de l'importance de l'arriéré locatif grandissant, la société BRIHAM s'est vue contrainte de signifier par acte en date du 11 mars 2021 un commandement de payer visant la clause résolutoire prévue à l'article 26 du Contrat de Bail.

Le 8 avril 2021, la Société TERMINAL NEIGE FLAINE a fait délivrer à la Société BRIHAM une assignation au fond devant le Tribunal de céans afin de solliciter à titre principal la nullité du commandement du 11 mars 2021 et ses effets, à titre subsidiaire, contester la créance de la Société BRIHAM, et à titre infiniment subsidiaire, solliciter des délais de paiement.

Au regard de l'attitude adoptée par son Preneur, la Société BRIHAM a fait procéder à une saisie-attribution d'un montant de 10.041,85 euros sur le compte de la Société TERMINAL NEIGE FLAINE par acte d'huissier du 27 mai 2021.

Par des conclusions du 6 juillet 2021, la Société BRIHAM faisait valoir l'irrecevabilité et le mal fondé des demandes de la Société TERMINAL NEIGE FLAINE, sollicitait la résiliation du bail aux torts exclusif du Preneur, outre le versement de son arriéré locatif, et d'autres indemnités expressément visées par le Bail.

C'est dans ce contexte, que le 30 juillet 2021, la Société TERMINAL NEIGE FLAINE s'est résolue à procéder au règlement de la somme de 239.755,92 euros TTC auprès de la Société BRIHAM, correspondant aux échéances des mois de février et mars 2021. Puis à l'échéance de décembre 2021 d'un montant de 120 766,61 euros.

Cependant, en dépit de ces règlements, la Société TERMINAL NEIGE FLAINE demeure débitrice de la somme de 229 217,12 euros, correspondant aux échéances d'avril et mai 2021 qu'elle se refuse de régler.

La procédure se poursuit mais des discussions sont en cours entre les parties pour mettre fin au contentieux.

### 10.3. PARTIES LIEES

Le Groupe FIPP a réalisé des opérations avec les groupes ACANTHE DEVELOPPEMENT et ADC SIIC, groupes côtés 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 401 K€ d'intérêts de comptes courants, 150 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 <sup>(1)</sup>	Impact résultat <sup>(2)</sup>
Loyers et charges locatives	ACANTHE DEVELOPPEMENT		(98)	(61)
Dépôt de garantie	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	29	
Compte courant	RODRA	Administrateurs communs	(9 068)	(45)
Mise à disposition de personnel	VENUS	Administrateurs communs	22	19
Mise à disposition de personnel	VENUS	Administrateurs communs	(397)	(100)
Mise à disposition de personnel	SAUMAN	Administrateurs communs	(166)	(43)
Autres charges	SAUMAN	Administrateurs communs	(23)	(23)
Autres charges	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs		2
Titres Venus	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs		(13)
Mise à disposition de personnel	ADC SIIC	Administrateurs communs	13	4
Autres créances	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	6	

(1) Un montant positif signifie une créance, un montant négatif une dette. (2) Un montant positif signifie un produit, un montant négatif une charge.

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 d'un salarié, soit un dirigeant, au 30 juin 2022.

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 -0,003 € au 30 juin 2022 détaillé comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2022	31/12/2021
Numérateur : Résultat net part du groupe	(382)	(524)
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>	-0,003	-0,004

Aucun instrument dilutif n'existant à la clôture le résultat dilué par action est lui aussi de -0,003 €.

#### 10.6. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA PERIODE DE REPORTING

Néant

**RAPPORT SEMESTRIEL  
POUR LA PERIODE  
DU 1<sup>ER</sup> JANVIER  
AU 30 JUIN 2022**



**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 28 juin 2022 a affecté la perte de l'exercice 2021 de 1 819 033,53 € au poste « report à nouveau débiteur », qui ressort, après cette affectation, à - 12 599 225,95 €.

L'obligation de distribution issue du régime fiscal SIIC s'élève à 85 850,30 € au titre de l'exercice 2021, pour un résultat exonéré (résultat SIIC) d'un montant de 90 368,73 euros, composé à 100% de résultat de location.

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
2020	146 932

### **1.2. PANDEMIE COVID 19 ET GUERRE EN UKRAINE**

La Pandémie de Covid 19 ainsi que la Guerre en Ukraine n'ont pas de répercussions négatives sur les comptes du Groupe. L'inflation générée par le conflit Ukrainien, entraîne les indices de revalorisation des loyers à la hausse

Néanmoins, la société reste attentive aux effets négatifs que pourraient avoir de nouvelles mesures prolongées de confinement sur son activité de portefeuille et ses investissements immobiliers.

Le Groupe porte aussi un regard particulier au suivi de ses éventuels 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 2022, le chiffre d'affaires connaît une régression de 13,7% (927 K€ en 2022 contre 1 074 K€ en 2021).

La baisse des loyers (-129 K€ soit - 15,7%) s'explique comme suit :

- Le départ du locataire de l'immeuble à Londres (-138 K€) ;
- L'indexation des loyers pour +9 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 :

En millions d'euros (sauf précision contraire)	30/06/2022	31/12/2021 (1)	Variations
Patrimoine immobilier	79,6	77,8	1,8
Capitaux propres part du groupe	55,5	56,3	(0,8)
Excédent de trésorerie (+) / Dette financière nette	8,0	(0,1)	8,1
Actif net réévalué dilué par action (en €)	0,481	0,488	(0,007)

- (1) Les réserves minoritaires telles que publiées au 31 décembre 2021 ont donné lieu, dans la présente publication, à une correction d'erreur sur l'ouverture de l'exercice 2021 d'un montant de 4,05 m€ correspondant à un reclassement des réserves part du groupe vers les réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle. Le montant des capitaux propres publiés au 31 12 2021 reste inchangé à 64,99 M€. L'ANR publié au 31 décembre 2021 était de 0,523€.

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 (+ 2,64 M€), « Le Totem » à Flaines (- 0,2 M€), à l'écart de change sur le bien de Londres (- 0,273 M€), Le centre clos la garene à Fresnes (-0,13 M€), la route du planay à Megève (- 0,1 M€) et au Centre d'Affaires Paris Nord (- 0,2 M€).

Les capitaux propres part du groupe diminuent de 0,8 M€. La variation est liée à des écarts de conversion de change pour + 0,14 M€ directement comptabilisés en capitaux propres, au résultat de cession de la participation VENUS pour -0,01 M€, à la variation de valeur de la participation minoritaire MyHotelMatch pour - 0,24 M€, et au résultat de la période qui a un impact négatif de - 0,38 M€.

Les autres postes du bilan sont détaillés dans les comptes consolidés et leurs annexes au 30 juin 2022.

#### 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>	<b>30/06/2022</b>	<b>30/06/2021</b>	<b>Variations</b>
Résultat opérationnel	(399)	(723)	324
Coût de l'endettement financier brut	(35)	(22)	(13)
Résultat net	(464)	(659)	195
Résultat net part du groupe	(382)	(790)	409
Résultat par action (en €)	(0,003)	(0,006)	0,003
Résultat dilué par action (en €)	(0,003)	(0,006)	0,003

Le revenu net des immeubles au cours du 1er semestre 2022 est une perte de - 1 477 K€ contre une perte de - 867 K€ sur le 1er semestre 2021. Le résultat opérationnel de la période est une perte de - 399 K€ contre une perte de - 723 K€ lors du 1er semestre précédent, soit une amélioration de 324 K€.

L'amélioration du résultat opérationnel de 324 K€ s'explique principalement par :

- La baisse des revenus locatifs ayant un impact de - 147 K€.
- L'accroissement des charges locatives globales générant un impact de - 463 K€, qui provient principalement de PAMIER avec une augmentation de la Taxe foncières (-257 K€) et des charges de copropriété (-75 K€), augmentation en phase avec les charges annuelles 2021. Le bien de Londres, est quant à lui grevé d'une taxe sur les logements libres (- 98 K€).
- La variation de juste valeur des immeubles de placement s'élève à + 2 192 K€ (Cf ci-dessus « patrimoine immobilier ») contre + 778 K€ au 30 juin 2021, soit un différentiel de + 1 414 K€.
- L'accroissement des autres produits autres charges pour 166 K€.
- Une augmentation aux provisions de 122 K€

Le coût de l'endettement financier brut représente le montant des intérêts IFRS 16 (8 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 2022.

## **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 2021. 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 2022.

## **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 2022.

## **7. EVENEMENTS IMPORTANTS INTERVENUS DEPUIS LE 30 JUIN 2022**

Néant

## **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**

**RAPPORT  
DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR L'INFORMATION  
FINANCIERE 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 2022 au 30 juin 2022

---

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 2022 au 30 juin 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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 et Paris - La Défense, le 29 septembre 2022

Les commissaires aux comptes

Exco Paris ACE      Deloitte & Associés

François SHOUKRY      Albert AIDAN



FIPP

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