

Rapport Financier Semestriel  
pour la période  
du 1<sup>er</sup> au 30 juin 2023



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 : Ludovic DAUPHIN**  
Directeur Général Délégué

Comptes Consolidés Condensés  
du 1<sup>er</sup> au 30 juin 2023



FIPP

## I) Bilan Consolidé

(en milliers d'euros)	Notes	30/06/2023	31/12/2022
<b>Actif</b>			
Immeubles de placement	6.1.1	78 496	77 865
Actifs corporels	6.1.2	772	782
Actifs incorporels	6.1.3	535	535
Actifs financiers	6.2.1	921	830
<b>Total actifs non courants</b>		<b>80 724</b>	<b>80 012</b>
Stocks d'immeubles	6.2.2	10	10
Clients et comptes rattachés	6.2.3	1 214	1 282
Autres créances	6.2.3	873	997
Autres actifs courants		162	13
Actifs financiers courants	6.2.4	109	105
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2.5	436	835
Actifs destinés à la vente			
<b>Total actifs courants</b>		<b>2 804</b>	<b>3 242</b>
<b>Total Actif</b>		<b>83 528</b>	<b>83 254</b>

(en milliers d'euros)	Notes	30/06/2023	31/12/2022
<b>Passif</b>			
Capital	6.3	15 000	15 000
Réserves <sup>(1)</sup>		37 856	40 299
Résultat net consolidé		(2 010)	(2 720)
<b>Capitaux Propres attribuables aux propriétaires <sup>(1)</sup></b>		<b>50 846</b>	<b>52 580</b>
Réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle <sup>(1)</sup>	6.3.2	9 052	8 589
Résultat attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		10	277
<b>Total des capitaux propres</b>		<b>59 908</b>	<b>61 445</b>
Passifs financiers non courants		666	681
Provisions pour risques et charges			12
Impôts différés passifs		550	499
<b>Total des dettes Non courantes</b>		<b>1 217</b>	<b>1 193</b>
Passifs financiers courants	6.5.1	109	102
Dépôts et Cautionnements		144	319
Fournisseurs	6.5.2	3 283	3 364
Dettes fiscales et sociales	6.5.2	16 050	14 176
Autres dettes	6.5.2	2 442	2 508
Autres passifs courants		375	148
<b>Total des dettes courantes</b>		<b>22 403</b>	<b>20 616</b>
<b>Total dettes</b>		<b>23 620</b>	<b>21 809</b>
<b>Total passif</b>		<b>83 528</b>	<b>83 254</b>

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

(en milliers d'euros)	Note	30/06/2023	30/06/2022
Loyers		715	693
Charges locatives refacturées		170	234
Charges locatives globales		(2 200)	(2 404)
<b>Revenus nets de nos immeubles</b>	<b>7.1</b>	<b>(1 316)</b>	<b>(1 477)</b>
Revenus des autres activités			
Frais de personnel		(208)	(194)
Autres frais généraux		(371)	(259)
Autres produits et autres charges		(360)	(261)
Variation de valeur des immeubles de placement		387	2 192
Dotations aux amortissements et provisions		(275)	(401)
Reprises aux amortissements et provisions		141	-
<b>Résultat opérationnel avant cession</b>		<b>(2 002)</b>	<b>(399)</b>
Résultat de cession d'immeubles de placement			
Résultat de cession des filiales cédées			
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>7.2</b>	<b>(2 002)</b>	<b>(399)</b>
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		4	(27)
- Coût de l'endettement financier brut		(8)	(8)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>		<b>(4)</b>	<b>(35)</b>
Autres produits et charges financiers		56	(29)
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>(1 950)</b>	<b>(464)</b>
Impôt sur les résultats		(51)	-
Résultat net d'impôt des activités cédées			
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>7.3</b>	<b>(2 000)</b>	<b>(464)</b>
Attribuable aux :			
Participations ne donnant pas le contrôle	7.3	10	(83)
Propriétaires du groupe	7.3	(2 010)	(382)
<b>Résultat par action</b>			
Résultat de base par action (en euros)	10.5	(0,016)	(0,003)
Résultat dilué par action (en euros)		(0,016)	(0,003)
<b>Résultat par action des activités poursuivies</b>			
Résultat de base par action (en euros)		(0,016)	(0,003)
Résultat dilué par action (en euros)		(0,016)	(0,003)

(en milliers d'euros)	Note	30/06/2023	30/06/2021
<b>Résultat net de l'exercice</b>		<b>(2 000)</b>	<b>(464)</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		373	(286)
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		(89)	(254)
Autres éléments			
Impôts afférents aux éléments non reclassables			
<b>Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres</b>		<b>284</b>	<b>(539)</b>
<b>Résultat Global Total de l'exercice</b>		<b>(1 716)</b>	<b>(1 003)</b>
Attribuable aux :			
Propriétaires du groupe		(1 913)	(778)
Participations ne donnant pas le contrôle		197	(225)

### 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 31/12/2021	15 000	47 540	(998)	(5 282)	56 259	8 731	64 990
Transactions avec des minoritaires							
Dividendes							
Résultat net de l'exercice				(2 720)	(2 720)	277	(2 443)
Autres éléments du résultat global				(874)	(874)	(304)	(1 178)
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				(3 594)	(3 594)	(27)	(3 622)
Variation de périmètre				(88)	(88)	163	76
Capitaux propres au 31/12/2022	15 000	47 540	(998)	(8 963)	52 579	8 865	61 445
Transactions avec des minoritaires							
Dividendes							
Résultat net de l'exercice				(2 010)	(2 010)	10	(2 000)

#### IV ) Tableau de variation de trésorerie

(En milliers d'euros)		30/06/2023	30/06/2022
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>			
Résultat net consolidé		(2 000)	(464)
Élimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie			
Amortissements et provisions		75	401
Variation de juste valeur sur les immeubles		(387)	(2 192)
Autres retraitements IFRS		(4)	27
plus ou moins values de cession		-	-
Autres charges et produits non décaissés		-	-
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>(2 316)</b>	<b>(2 228)</b>
Coût de l'endettement net		8	8
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		51	
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>A</b>	<b>(2 258)</b>	<b>(2 220)</b>
Impôts versés	B		
Variation du BFR liée à l'activité	C	(2 107)	(2 203)
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>E=A+B+D</b>	<b>(151)</b>	<b>(17)</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>			
Acquisitions d'immobilisations		(15)	(20)
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>(15)</b>	<b>8 171</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			
• Actionnaires dividendes dus (1)			
Dividendes versés			
Acquisition ou cession de titres d'autocontrôle			
Encaissements liés aux nouveaux emprunts			
Remboursements d'emprunts		(227)	(49)
Intérêts nets versés		(8)	(8)
Incidence des variations de périmètre			
Autres flux liés aux opérations de financement		2	(1)
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (2)</b>	<b>G</b>	<b>(233)</b>	<b>(58)</b>
<b>Variation de trésorerie nette</b>	<b>E+F+G</b>	<b>(399)</b>	<b>8 096</b>
<b>Variation de trésorerie nette</b>		<b>(399)</b>	<b>8 096</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>			
Disponibilités à l'actif		835	718
Découverts bancaires (1)		-	-
<b>Total</b>		<b>835</b>	<b>718</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>			
Disponibilités à l'actif		436	8 814
Découverts bancaires (1)		-	-
<b>Total</b>		<b>436</b>	<b>8 814</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 2023



FIPP

## SOMMAIRE

Note 1.	Faits Caractéristiques et informations générales.....	11
1.1.	Faits caractéristiques.....	11
1.1.1.	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 2023.....	11
Note 3.	Saisonnalité de l'activité .....	12
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
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
6.5.2.	Échéancier et juste valeur des dettes .....	28
Note 7.	Notes annexes : compte de résultat.....	30
7.1.	Revenus nets des immeubles .....	30
7.2.	Résultat opérationnel.....	31
7.3.	Résultat net.....	32
Note 8.	Secteurs opérationnels .....	32
8.1.	Patrimoine Immobilier sectoriel.....	32
8.2.	Compte de résultat sectoriel.....	36
Note 9.	Engagements hors bilan.....	38
9.1.	Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé .....	38
9.2.	Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe .....	38
9.2.1.	Engagements donnés.....	38
9.2.2.	Engagements reçus .....	39
9.2.1.	Engagements réciproques .....	39
Note 10.	Autres informations .....	39
10.1.	Actif net réévalué.....	39
10.2.	Litiges et passifs éventuels .....	44
10.2.1.	Litiges issus de PAMIER .....	44
10.2.2.	Litiges Groupe FIPP hors PAMIER .....	46

10.3. Parties liées .....	50
10.4. Effectifs .....	51
10.5. Résultat par action.....	51
10.6. Evénements postérieurs à la période de reporting .....	51

## **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. Guerre en Ukraine

La situation actuelle dans le conflit Ukrainien a des impacts dans les approvisionnements de matières premières, ayant des répercussions sur l'inflation. Afin de lutter contre l'inflation, la Banque Centrale Européenne, relève régulièrement ses taux renchérissant le taux du crédit, et par conséquent le taux de rendement attendu par les investisseurs.

Si l'inflation, et les taux d'intérêts devaient rester à des niveaux élevés (> à 2%), cela pourrait avoir une répercussion sur la valorisation des immeubles de placements, sensibles à l'augmentation ou à la baisse des taux de rendements attendus.

La société porte un regard particulier à sa trésorerie et au suivi de ses impayés.

## **NOTE 2. REFERENTIEL COMPTABLE**

### **2.1. PRINCIPES GENERAUX**

Les comptes consolidés condensés ont été arrêtés le 21 septembre 2023 par le Conseil d'administration. Les comptes consolidés condensés au 30 juin 2023 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 2022.

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

### **2.2. NORMES ET INTERPRETATIONS ENTREES EN VIGUEUR AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2023**

Les comptes consolidés condensés sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2023.

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1er janvier 2023.

Les comptes consolidés condensés 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.

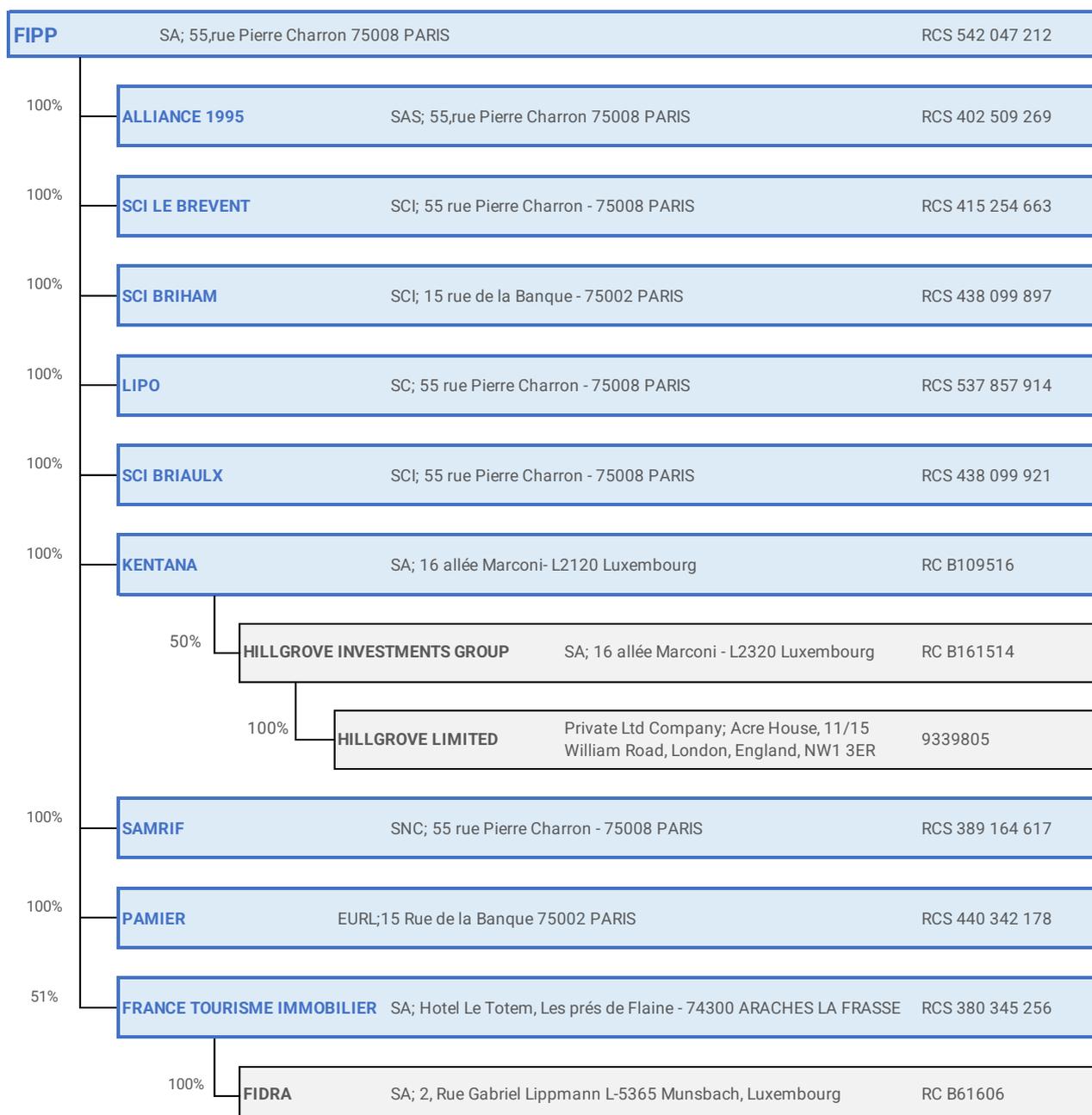
Le Groupe procède à des appréciations de façon continue sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables qui constituent le fondement de ces appréciations. Les montants qui figureront dans ses futurs états financiers sont susceptibles de différer de ces estimations 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 12 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 et HILLGROVE LIMITED, 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 ont établi pour les besoins de la présente consolidation une situation comptable intermédiaire au 30 juin 2023.

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%
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 2023 :

Immeubles de placement (IAS 40)	Valeur au 31/12/2022	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 30/06/2023
Juste valeur	60 436	-	13	-	-	-	452	387	61 287
								Amortissement et dépréciation	
Coût amorti (Immeubles PAMIER)	17 429	-	-	-	-	-	-	(221)	17 208
<b>Total des immeubles de placement</b>	<b>77 865</b>	<b>-</b>	<b>13</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>452</b>	<b>166</b>	<b>78 495</b>
Immeuble destiné à la vente	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total des immeubles</b>	<b>77 865</b>	<b>-</b>	<b>13</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>452</b>	<b>166</b>	<b>78 495</b>
<p>(1) Les travaux immobilisés concernent le site de PAMIER au Blanc Mesnil.</p> <p>(2) L'écart de change concerne l'immeuble sis à Londres et matérialise la variation de la Livre sterling par rapport à l'euro.</p> <p>(3) La variation de juste valeur des immeubles du patrimoine est de + 387 K€. Sa contrepartie est comptabilisée en produit. La variation est à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2022. Les principales variations de juste valeur concernent :</p>									
L'immeuble « Le Varet » aux Arcs 2000		-							
Charles street à Londres		-							
Route du Planet à Megève		300							
L'immeuble « le Totem » à Flaine		86							
L'immeuble « Clos La Garenne » à Fresnes »		-							
Le terrain à Verdun		-							

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 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 31/12/2022
Juste valeur	59 984	-	26	-	(4)	-	(734)	1 164	60 436
								<b>Amortissement et dépréciation</b>	
Coût amorti (Immeubles PAMIER)	17 857	-	20	-	-	-	-	(448)	17 429
<b>Total des immeubles de placement</b>	<b>77 841</b>	<b>-</b>	<b>46</b>	<b>-</b>	<b>(4)</b>	<b>-</b>	<b>(734)</b>	<b>716</b>	<b>77 865</b>
Immeuble destiné à la vente	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total des immeubles</b>	<b>77 841</b>	<b>-</b>	<b>46</b>	<b>-</b>	<b>(4)</b>	<b>-</b>	<b>(734)</b>	<b>716</b>	<b>77 865</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 + 1 163 K€. Sa contrepartie est comptabilisée en produit. La variation est à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2022. Les principales variations de juste valeur concernent :

L'immeuble « Le Varet » aux Arcs 2000	1 560	
Charles street à Londres	1 173	
Route du Planet à Megève	(796)	
L'immeuble « le Totem » à Flaine	(496)	
L'immeuble « Clos La Garenne » à Fresnes	(160)	
Le terrain à Verdun	(103)	

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.

## 6.1.2. Variations des autres actifs corporels

Au 30 juin 2023 :

Valeurs brutes (en milliers d'euros)	31/12/2022	Transfert	Acquisitions (1)	Cessions	Variation de périmètre	30/06/2023
Immeubles	957	-	45		-	1 002
Autres immobilisations corporelles	227	-		(10)		217
<b>Total</b>	<b>1 184</b>	<b>-</b>	<b>45</b>	<b>(10)</b>	<b>-</b>	<b>1 219</b>
Amortissements et dépréciations (en milliers d'euros)	31/12/2022	Transfert	Dotations	Cessions et reprises	Variation de périmètre	30/06/2023
Immeubles	(181)	-	(53)	-	-	(235)
Autres immobilisations corporelles	(221)	-	(1)	10	-	(212)
<b>Total</b>	<b>(402)</b>	<b>-</b>	<b>(54)</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>(447)</b>
<b>Valeurs Nettes</b>	<b>782</b>					<b>772</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

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

Au 31 décembre 2022 :

Valeurs brutes (en milliers d'euros)	31/12/2021	Transfert	Acquisitions <sup>(1)</sup>	Cessions	Variation de périmètre	31/12/2022
Immeubles	933	-	25		-	957
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	31/12/2022
Immeubles	(78)	-	(104)	-	-	(181)
Autres immobilisations corporelles	(217)	-	(4)	-	-	(221)
<b>Total</b>	<b>(295)</b>	<b>-</b>	<b>(108)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(402)</b>
<b>Valeurs Nettes</b>	<b>865</b>					<b>782</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

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

La variation de loyer sur l'année 2022 de l'immeuble 55 rue Pierre Charron a quant à eu un impact de +25 K€ sur la valeur brute des immeubles, et 104 K€ d'accroissement d'amortissement du droit d'utilisation de l'immeuble.

### 6.1.3. Variation des immobilisations incorporelles

Au 30 juin 2023 :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2022	Acquisitions / Augmentation	Cessions / Diminution	Sortie de périmètre	30/06/2023
Valeurs brutes	796	-	-	-	796
Amortissements/dépréciations	(261)	-	-	-	(261)
Valeurs nettes	535				535

Les autres immobilisations incorporelles sont principalement constituées de 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. Elle est dépréciée à hauteur de 213 K€.

Au 31 décembre 2022 :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2021	Acquisitions / Augmentation	Cessions / Diminution	Sortie de périmètre	31/12/2022
Valeurs brutes	796	-	-	-	796
Amortissements/dépréciations	(48)	(213)	-	-	(261)
Valeurs nettes	748				535

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, et a conduit à une dépréciation de 213 K€ sur l'exercice.

## 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 30/06/2023	Valeur comptable 31/12/2022	Niveau de juste valeur
Actifs financiers non courants	Coût amorti	255	254	NA
Actifs financiers non courants	Juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	666	577	3
Clients et comptes rattachés	Coût amorti	1 214	1 282	NA
Autres créances	Coût amorti	873	997	NA
Autres actifs courants	Coût amorti	162	13	NA
Actifs financiers courants	Instruments de capitaux à la juste valeur par le biais du résultat	109	105	1
Trésorerie et équivalents	Coût amorti	436	835	NA
<b>Total des actifs financiers</b>		<b>3 715</b>	<b>4 062</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 2023 :

Actifs financiers (en milliers d'euros)	31/12/2022	Augmentations	Diminutions	30/06/2023	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>	577	89		666	-	666	-
Dépôts (fonds de roulement) <sup>(2)</sup>	254	1		255	255	-	-
<b>Total</b>	<b>830</b>	<b>90</b>	<b>-</b>	<b>920</b>	<b>255</b>	<b>666</b>	<b>-</b>

(1) Le solde au 30 juin est composé de titres MYHOTELMATCH pour 666 K€ (+ 89 K€), correspondant au cours de bourse des 34 326 914 actions détenues.

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

Au 31 décembre 2022 :

Actifs financiers (en milliers d'euros)	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	31/12/2022	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		(8 759)	577	-	577	-
Dépôts (fonds de roulement) <sup>(2)</sup>	253	1		254	254	-	-
<b>Total</b>	<b>9 589</b>	<b>1</b>	<b>(8 759)</b>	<b>830</b>	<b>254</b>	<b>577</b>	<b>-</b>

(1) Le solde au 31 décembre est composé de titres MYHOTELMATCH pour 577 K€ (-556 K€), correspondant au cours de bourse des 34 326 914 actions détenues. Les 2,66 % détenus dans VENUS qui avaient 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.

### 6.2.2. Stocks

Au 30 juin 2023 :

(En milliers d'euros)	31/12/2022	Acquisitions	Diminutions	Entrées de périmètre	30/06/2023
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 2022 :

(En milliers d'euros)	31/12/2021	Acquisitions	Diminutions	Entrées de périmètre	31/12/2022
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 2023 :

<i>(En milliers d'euros)</i>	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	1 214		1 214	1 214		
Autres créances	2 270	(1398)	873	873		
<b>Total</b>	<b>3 485</b>	<b>(1398)</b>	<b>2 087</b>	<b>2 087</b>		

Les autres créances au 30 juin 2023, sont composées principalement de :

- Crédit de TVA pour 143K€ ;
- Autres comptes de TVA pour 262 K€ ;
- Fournisseurs débiteurs pour 9 K€ ;
- Créances fiscales pour 30 K€ ;
- Créances diverses 65 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 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	1 423	(141)	1 282	1 282		
Autres créances	2 442	(1445)	997	997		
<b>Total</b>	<b>3 864</b>	<b>(1586)</b>	<b>2 278</b>	<b>2 278</b>		

Les autres créances au 31 décembre 2022, sont composées principalement de :

- Créances de TVA pour 729 K€,
- de fournisseurs débiteurs pour 10 K€,
- des créances fiscales pour 31 K€,
- créances diverses 226 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 en 2021. 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 31/12/2022	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cession	Solde au 30/06/2023
<b>Actions</b>						
ACANTHE DÉVELOPPEMENT	FR 0000064602	105		4		109
<b>Total</b>		<b>105</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>109</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 2023.

## 6.2.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	Valeur nette 30/06/2023	Valeur nette 31/12/2022
SICAV monétaires		
Disponibilités	436	835
<b>Total</b>	<b>436</b>	<b>835</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)	30/06/2023	31/12/2022
Variation des actifs courants	(231)	(837)
Variation des passifs courants	1 876	(5 824)
<b>Variation du BFR</b>	<b>(2 107)</b>	<b>4 986</b>

La variation du besoin en Fonds de Roulement générant une ressource de 2 107 K€ s'explique principalement comme suit :

- L'emploi issue des actifs courant de -231 K€ provient principalement :
  - De la baisse du poste Clients, pesant ainsi pour - 208 K€
  - D'une progression de la créance de TVA + 39 K€
  - D'une baisse des autres créances - 207 K€
  - D'une baisse des fournisseurs débiteurs : - 1 K€
  - De la progression des charges constatées d'avance + 148 K€.
  
- Les ressources issues des dettes courantes + 1 876 K€ proviennent principalement :
  - De la baisse des financements en compte courant, amenant un impact de - 21 K€
  - De la progression des dettes fiscales et sociales, engendrant un impact de + 1 838€
  - Une progression des produits constatés d'avance + 228 K€
  - Une baisse des Fournisseurs - 81 K€
  - Une baisse des clients créditeurs - 27 K€

### 6.3. CAPITAUX PROPRES

Au 30 juin 2023, 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€ à l'acquisition.

#### 6.3.1. Description de la structure du capital

	Actionnariat FIPP au 30/06/2023			Actionnariat FIPP au 31/12/2022		
	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>

Aucun autre actionnaire n'a déclaré détenir 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 - 7 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 3 221 K€.

(en milliers d'euros)	A Nouveau	Autres éléments du résultat global	Résultat 2023	Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle au 30/06/2023
Minoritaires FTI	3 227	-	(7)	3 221

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

(En milliers d'euros)	FRANCE TOURISME IMMOBILIER	FIDRA
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-
<b>Informations financières abrégées</b>		
Actifs non courants	18	517
Actifs courants	13	7 065
dont Trésorerie	-	
Passifs non courants		
Passifs courants	(987)	(49)
<b>Produits</b>		
Produits	179	86
dont produit des éléments d'actifs cédés		
dont reprises de provision	142	
dont produits financiers d'intérêt	-	86
<b>Charges</b>		
Charges	(255)	(22)
dont charges financières d'intérêts	(11)	-
dont dépréciation d'actifs	-	-
dont éléments d'actifs cédés	-	-
<b>Résultat net</b>	<b>(76)</b>	<b>64</b>
<b>Résultat Global net</b>	<b>(76)</b>	<b>64</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 12M£ par un expert indépendant au 30 juin 2023 et au 31 décembre 2022.

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 17K€.

(en milliers d'euros)	A Nouveau	Autres éléments du résultat global	Résultat 2023	Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle au 30/06/2023
Minoritaires Hillgrove	5 639	187	17	5 842

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 5 842 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		13 982
Actifs courants		671
<i>dont Trésorerie</i>		
Passifs non courants		
Passifs courants	(2 914)	(63)
Produits	97	9
<i>dont produit des éléments d'actifs cédés</i>		
<i>dont variation de valeur de l'immeuble</i>		
<i>dont reprises de provision</i>		
<i>dont produits financiers d'intérêt / change</i>	97	9
Charges	(53)	(20)
<i>dont charges financières d'intérêts / change</i>	(37)	
<i>dont éléments d'actifs cédés</i>		
<b>Résultat net</b>	<b>44</b>	<b>(11)</b>
<b>Résultat Global net</b>	<b>44</b>	<b>(11)</b>

## 6.4. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

(En milliers d'euros)	30/06/2023	31/12/2022
Litiges prud'hommaux	0	0
Litiges avec des fournisseurs	0	0
Litiges avec des locataires	0	12
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>12</b>

Nous avons effectué une reprise totale de la provision Village Club du Soleil, le litige étant terminé.

## 6.5. PASSIFS FINANCIERS

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

Au 30 juin 2023, le montant total des passifs financiers courants et non courants s'élève à 775 K€ contre 783 K€ au 31 décembre 2022.

L'endettement net, calculé par différence entre la trésorerie et équivalents de trésorerie et les passifs financiers bruts, ressort à 339 K€ à la clôture contre -52 K€ au 31 décembre 2022 (soit un dégagement de trésorerie net).

Au 30 juin 2023, les passifs financiers courants et non courants se présentent comme suit :

Dettes (en milliers d'euros)	31/12/2022	Variations de la période					30/06/2023
		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	681			45	(59)		666
<b>Total des passifs financiers non-courants</b>	<b>681</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>45</b>	<b>(59)</b>	<b>-</b>	<b>666</b>
<b>Passifs courants</b>							
Emprunts obligataires	-						-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an							
Autre emprunt / IFRS 16	102	(52)			59		109
<b>Total des passifs financiers courants</b>	<b>102</b>	<b>(52)</b>		<b>-</b>	<b>59</b>	<b>-</b>	<b>109</b>
<b>Total des passifs financiers</b>	<b>783</b>	<b>(52)</b>	<b>-</b>	<b>45</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>775</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	835	117					436
<b>Endettement net</b>	<b>(52)</b>						<b>339</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	109	456	211	775
<b>Total</b>		<b>109</b>	<b>456</b>	<b>211</b>	<b>775</b>

## 6.5.2. Échéancier et juste valeur des dettes

Au 30 juin 2023 :

(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)	109	456	211	775	-	775	775	N/A
Dépôts et cautionnements	144			144	144		144	N/A
Dettes fournisseurs	3 283			3 283	3 283		3 283	N/A
Dettes fiscales et sociales	16 050			16 050	16 050		16 050	N/A
Autres dettes	2 442			2 442	2 442		2 442	N/A
Autres passifs courants	375			375	375		375	N/A
<b>Total</b>	<b>22 403</b>	<b>456</b>	<b>211</b>	<b>23 070</b>	<b>22 295</b>	<b>775</b>	<b>23 070</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 15 K€ ;
- Trésor Public, prélèvement à la source pour 1 K€ ;
- Dettes de TVA pour 193 K€,
- Taxes foncières pour 14 248 K€, dont 14 093 K€ pour PAMIER ;
- Taxes sur les bureaux 1 514 K€ pour PAMIER ;
- Taxes liées aux filiales étrangères pour 46 K€, ;
- Taxes diverses pour 9 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- Avance en compte courant reçue de la société RODRA pour 1 181 K€ (principal 1 167 K€, intérêts 14 K€).
- Avance en compte courant reçue de la société COFINFO pour 785 K€ (principal 773 K€, intérêts 12 K€),
- Clients créditeurs pour 20 K€,
- VINHORADY pour 450 K€,
- Divers pour 6 K€.

Au 31 décembre 2022 :

(En milliers d'euros)	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Échéance à + de 5 ans	Total	Coût amorti	TIE	Juste valeur	Niveau de juste valeur
Emprunts et dettes financières <sup>(1)</sup>	102	426	254	783	-	783	783	N/A
Dépôts et cautionnements	319			319	319		319	N/A
Dettes fournisseurs	3 364			3 364	3 364		3 364	N/A
Dettes fiscales et sociales	14 176			14 176	14 176		14 176	N/A
Autres dettes	2 508			2 508	2 508		2 508	N/A
Autres passifs courants	148			148	148		148	N/A
<b>Total</b>	<b>20 616</b>	<b>426</b>	<b>254</b>	<b>21 297</b>	<b>20 514</b>	<b>783</b>	<b>21 297</b>	

(1) dont intérêts 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, s'agissant de l'application de la norme IFRS 16.

Le poste Emprunt et dettes financières se compose :

- la dette locative IFRS 16 pour 783 K€,

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

- les dettes de personnel et de charges sociales pour 29 K€,
- de dettes de TVA pour 292 K€,
- taxes foncières pour 12 582 K€, afférentes à PAMIER (Cf. § 9.3),
- taxe sur les bureaux pour 1 226 K€ afférente à PAMIER,
- taxes sociétés étrangères pour 40 K€,
- diverses dettes fiscales pour 8 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- avance en compte courant reçu de la société RODRA INVESTISSEMENTS SCS pour 1 167 K€ (dont 1 112 K€ de prêt et 55 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 46 K€, correspondants à la reddition des comptes de locataires,
- Divers autres dettes pour 72 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)	30/06/2023	30/06/2022
Loyers	715	693
Charges locatives refacturées	170	234
Charges locatives globales	-2200	-2 404
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>-1316</b>	<b>-1 477</b>

Au 30 juin 2023, le chiffre d'affaires connaît une baisse de 43 K€, soit -4,6% (884 K€ en 2022 contre 927 K€ en 2021).

Les loyers augmentent de 22 K€, imputables à l'indexation de ces derniers.

La refacturation des charges locatives a diminué de 64 K.

La baisse des charges locatives globales (-204 K€) provient principalement de PAMIER (-66 K€) essentiellement dû à une baisse de refacturation du Syndic, une baisse des charges locatives sur le bien sis à Megève (-42 K€), et l'absence de taxe sur les logements libres pour le bien situé à Londres (- 98 K€).

Les clients représentant plus de 10% des Loyers (IFRS 8§34) sont identifiés ci-dessous :

(En milliers d'euros)	Loyer	% Loyer Total
Locataire 1	292	40,9%
Locataire 2	230	32,2%
Locataire 3	173	24,1%
<b>Total</b>	<b>695</b>	<b>97,2%</b>

## 7.2. RESULTAT OPERATIONNEL

(En milliers d'euros)	30/06/2023	30/06/2022
Revenus des autres activités		
Frais de personnel	(208)	-194
Autres frais généraux	(371)	-259
Autres produits et charges	(360)	-261
Variation de valeur des immeubles de placement	387	2 192
Dotations aux autres amortissements et provisions	(275)	-401
Reprises des autres amortissements et provisions	141	
Résultat de cession des entités déconsolidées	-	
<b>Charges / Produits Net(tes) d'Exploitation</b>	<b>(686)</b>	<b>1 078</b>
Résultat de cession d'immeubles de placement	-	-
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(2 002)</b>	<b>-399</b>

Les frais de personnel (-208 K€) enregistrent les salaires et les charges sociales des salariés du groupe minorés des refacturations opérées à l'extérieur du groupe (+ 0K€ - plus de salarié propre) et augmentés des coûts de personnel externe refacturés au groupe FIPP (-168 K€).

Les Autres frais généraux à - 371 K€, sont principalement composés de :

- Services extérieurs pour 76 K€
- Honoraires pour 222 K€
- Frais de publications pour 39 K€
- Commissions bancaires pour 9 K€
- Divers pour 25 K€

Les Autres Produits et autres charges de - 360 K€, sont principalement composés de :

- Perte sur créance irrécouvrable pour -166 K€,
- Pénalités et amendes fiscales pour - 154 K€,
- Charges nettes sur anciens litiges pour - 6 K€,
- Perte sur rachat de créance pour -54 K€,
- Divers pour + 20 K€

La variation de juste valeur des immeubles de placement s'établit à 387 K€ et se répartit de la façon suivante :

- L'immeuble « Le Totem » à Flaine : + 87 K€
- Les Chalets Route du Planet à Megève : + 300 K€

Les dotations aux autres amortissements et provisions (275 K€) se décomposent dotations aux

amortissements du droit d'utilisation IFRS 16 pour 54 K€, et des dotations des immeubles de placement de PAMIER pour 221 K€.

Les reprises sur provision concernent des reprises de provision sur créances prescrites pour 141 K€.

### 7.3. RESULTAT NET

(En milliers d'euros)	30/06/2023	30/06/2022
Résultat opérationnel	(2 002)	-399
Produits de placements financiers	4	-27
Coût de l'endettement financier brut	(8)	-8
Coût de l'endettement financier net	(4)	-35
Autres produits et charges financiers	56	-29
Résultat avant impôts	(1 949)	-464
Écart d'acquisition négatif		
Charge d'impôt	(51)	
Résultat net	(2 000)	-464
Attribuable aux :		
Propriétaires du groupe	(2 010)	-382
Participations ne donnant pas le contrôle	10	-83

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 – 26 K€,
- Les gains de change nets pour 75 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 2023 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> )	30/06/2023	31/12/2022
----------------------	------------	------------

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>
<p>(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.</p>		

## Situation géographique

Répartition en % en fonction des m <sup>2</sup>	30/06/2023	31/12/2022
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 2023 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)	30/06/2023	31/12/2022
Province	45 336	44 936
Paris et Région Parisienne	19 178	19 399
Etranger	13 981	13 530
<b>Total</b>	<b>78 495</b>	<b>77 865</b>

Le patrimoine inclut les immeubles de placement pour 78 495 K€ (dont 61 287 K€ évalués à la juste valeur et 17 208 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 631 K€ (+387 K€ via la juste valeur, +13 K€ par des réalisations d'immobilisation, -221 K€ d'amortissement et +452 K€ d'écart de change ).

## Informations Bilantielle par secteur d'activité au 30 juin 2023

(En milliers d'euros)	Bureaux	Commerce	Hôtels	Habitations	Non Affectable (1)	Total
<b>Actifs</b>						
Immeubles de placements	671	1 299	32 830	26 081	17 614	78 495
Immeubles en immobilisations corporelles						
Immeubles destinés à la vente						
<b>Passifs</b>						
Passifs financiers non courants					666	666
Passifs financiers courants					109	109
<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 2023

(En milliers d'euros)	Région Parisienne	Province	Etranger	Non Affectable	Total
<b>Actifs</b>					
Immeubles de placements	19 178	45 336	13 981		78 495
Immeubles en immobilisations corporelles					
Immeubles destinés à la vente					
<b>Passifs</b>					
Passifs financiers non courants				666	666
Passifs financiers courants				109	109

## Informations Bilantielle par secteur d'activité au 31 décembre 2022

(En milliers d'euros)	Bureaux	Commerce	Hôtels	Habitations	Non Affectable <sup>(1)</sup>	Total
<b>Actifs</b>						
Immeubles de placements	671	1 299	32 730	25 330	17 835	77 865
Immeubles en immobilisations corporelles						
Immeubles destinés à la vente						
<b>Passifs</b>						
Passifs financiers non courants					681	681
Passifs financiers courants					102	102

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

## Informations par secteur zone géographique au 31 décembre 2022

(En milliers d'euros)	Paris	Région Parisienne	Province	Etranger	Non Affectable	Total
Chiffre d'affaires		56	1 754			1 810
<b>Actifs non courants</b>						
Immeubles de placements		19 399	44 936	13 530		77 865
Immeubles destinés à la vente						-

## 8.2. COMPTE DE RESULTAT SECTORIEL

Informations par secteur d'activité au 30 juin 2023

(En milliers d'euros)	Habitations	Commerces	Bureaux	Hôtels	Projet de restructuration	Non affectable	Total
Loyers	173	20		522	-	-	715
Charges locatives refacturées	53	6		110	-		170
Charges locatives globales	(78)	(119)	(38)	(153)	(1 810)	(1)	(2 200)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>147</b>	<b>(93)</b>	<b>(38)</b>	<b>478</b>	<b>(1 810)</b>	<b>(1)</b>	<b>(1 316)</b>
Revenus des autres activités							
Frais de personnel (1)	(15)	(27)	(14)	(152)	-	(1)	(208)
Autres frais généraux (2)	(25)	(45)	(23)	(256)	(20)	(1)	(371)
Autres produits et charges	-	-	-	-	(162)	(197)	(360)
Variation de valeur des immeubles de placement	300	-	-	87	-	-	387
Dotations aux autres amortissements et provisions	-	-	-	-	(221)	(54)	(275)
Reprise des autres amortissements et provisions	-	-	-	-	141	-	141
Résultat de cession des entités déconsolidées	-	-	-	-	-	-	-
Résultat de cession des d'immeubles destinés à la vente							-
Produits de trésorerie						4	4
Coût de l'endettement financier brut						(8)	(8)
Autres produits et charges financiers	4	7	4	41		0	56
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>412</b>	<b>(158)</b>	<b>(72)</b>	<b>199</b>	<b>(2 073)</b>	<b>(258)</b>	<b>(1 949)</b>
Impôts sur les sociétés	(51)						(51)
<b>Résultat net</b>	<b>361</b>	<b>(158)</b>	<b>(72)</b>	<b>199</b>	<b>(2 073)</b>	<b>(258)</b>	<b>(2 000)</b>
(1) & (2) réparti en fonction des m <sup>2</sup>							

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 zone géographique au 30 juin 2023

(En milliers d'euros)	Paris	Région Parisienne	Province	Etranger	Non Affectable	Total
Chiffre d'affaires		26	858			884

## Informations par secteur zone géographique au 30 juin 2022

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

### 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 2023, 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 13 165 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.

## 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 585 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
Paielements futurs minimaux des locations non résiliables	585	1 735	
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>

Selon les prévisions, la croissance mondiale devrait ralentir de 3,4 % en 2022 à 2,9 % en 2023, avant de remonter à 3,1 % en 2024. La croissance de 2023 sera de 0,2 point de pourcentage de plus que ce qui était anticipé dans l'édition d'octobre 2022 des Perspectives de l'économie mondiale (PEM), mais reste inférieure à la moyenne historique (2000–19) de 3,8 %. Le relèvement des taux d'intérêt par les banques centrales pour juguler l'inflation et la guerre menée par la Russie en Ukraine continuent de peser sur l'activité économique. La flambée de COVID-19 en Chine a freiné la croissance en 2022, mais la récente réouverture du pays permet d'envisager une reprise plus rapide que prévu. L'inflation mondiale devrait décliner de 8,8 % en 2022 à 6,8 % en 2023 et à 5,2 % en 2024, mais continuera à dépasser les niveaux enregistrés avant la pandémie (2017–19) d'environ 3,5 %.

Les risques de dégradation des perspectives économiques continuent de dominer, mais se sont atténués depuis fin 2022. Sur le plan positif, un regain lié à la demande comprimée dans de nombreux pays ou une baisse plus rapide de l'inflation sont plausibles. En revanche, l'aggravation de la situation sanitaire en Chine pourrait freiner la reprise, la guerre en Ukraine pourrait s'intensifier et le durcissement des conditions de financement à l'échelle mondiale pourrait accentuer le surendettement. Les marchés financiers pourraient

<sup>1</sup> FMI – Perspectives de l'économie mondiale (juillet 2023)  
BNP Paribas Real Estate – Investissement en France – At a glance 1S 2023

également procéder à des ajustements soudains des prix en réaction à des annonces défavorables concernant l'inflation et les progrès économiques pourraient être entravés en cas d'accentuation de la fragmentation géopolitique.

Sur fond de crise liée au coût de la vie, la plupart des pays cherchent en priorité à parvenir à une désinflation durable. Compte tenu du risque que présentent le resserrement des conditions monétaires et le ralentissement de la croissance pour la stabilité financière et la stabilité de la dette, un recours aux outils macroprudentiels et un renforcement des cadres de restructuration de la dette s'imposent. Accélérer la campagne de vaccination contre la COVID-19 en Chine permettrait de préserver le redressement économique et aura des retombées positives sur le reste du monde. Le soutien budgétaire devrait être mieux ciblé sur les personnes les plus touchées par la hausse des prix des denrées alimentaires et de l'énergie, et les mesures d'allégement fiscal à grande échelle devraient être supprimées. Une coopération multilatérale plus étroite est primordiale pour préserver les acquis du système multilatéral fondé sur des règles et pour atténuer le changement climatique par la limitation des émissions et l'augmentation des investissements verts.

En France, malgré un taux d'emploi record, avec un chômage à 6,9% au 1er trimestre 2023, la hausse des prix continue de peser sur la confiance et la consommation des ménages français. La croissance du PIB reste hésitante (quoique positive sur les deux premiers trimestres), et pourrait s'élever à +0,6% sur l'année. L'inflation a toutefois entamé, semble-t-il une descente après son point haut à +6,3% en février. L'indice des prix à la consommation s'élève ainsi à +4,5% en juin 2023.

Pour assurer cette désinflation, la Banque Centrale Européenne continue de relever ses taux directeurs, de 400 points de Base entre juillet 2022 et juin 2023, portant le taux de dépôt à 3,5%. Elle pourrait ajouter 25 à 50 points supplémentaires au 3ème trimestre, suivant l'évolution de l'inflation en Zone Euro.

Après une année record et une augmentation de 290 points de base en 2022, le taux de l'OAT s'est stabilisé cette année, de 3,10% en janvier à 2,93% en juin.

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

Après les confinements successifs subis en 2020 et 2021, le tourisme semble avoir enfin récupéré en 2022.

L'année a ainsi fini très légèrement en dessous de 2019 (-3%), mais la part du tourisme international est revenue à son niveau d'avant-crise. La fin de la politique zéro-COVID en Chine devrait favoriser la reprise du tourisme asiatique qui restait légèrement en retrait en 2022.

2023 s'inscrit donc dans un élan favorable, même si les mouvements sociaux de ce début d'année ont pu parfois négativement impacter les séjours dans les grandes villes.

Après un début d'année donc fortement marqué par les divers mouvements de grève, l'hôtellerie affiche un premier trimestre très positif avec un RevPAR (revenu par chambre disponible) à 62,4€ (+42,8% vs T1 2022).

La période hivernale a été marquée par une bonne fréquentation des stations de ski comparé à la saison précédente. Le retour de la clientèle étrangère en particulier celui de la clientèle britannique (+15% vs 2019 selon l'Insee) est également remarqué.

Ce début d'année 2023 est le premier sans période de confinement depuis 2 ans ; ces mesures avaient durement impacté la saison touristique de 2021 et de 2022.

Le résultat global des performances hôtelières montre une belle dynamique. Le prix moyen s'affiche en hausse pour l'ensemble des segments (+19,9% vs 2019).

Le secteur haut de gamme présente la plus forte évolution comparé à 2022 mais aussi à 2019 avec un RevPAR à +23%, et un prix moyen à +29,6%. Néanmoins, ce segment n'a pas retrouvé son niveau de fréquentation d'avant crise (-3,2 points de base vs 2019). L'hôtellerie moyen de gamme affiche de très belles performances également, retrouvant un taux d'occupation proche de 2019 (-0,6 points de base). Les

---

<sup>2</sup> BNP Paribas Real Estate – Le Marché hôtelier en France – At A Glance T1 2023

établissements super-économiques et économiques poursuivent leur dynamique avec une croissance respective de 12,1% et 10,1% vs 2019.

Ces très bons résultats montrent une nouvelle fois la solidité de la reprise de l'activité hôtelière.

La majorité des métropoles a retrouvé un RevPAR positif comparé à 2019 mais cette croissance est en partie due à l'augmentation du prix moyen (+19,9% vs 2019). Le retour des clientèles étrangères dans les stations de ski est également à prendre en compte, de même que les vacances scolaires et la poursuite du «revenge travel» d'après-covid.

Malgré la période d'inflation que connaît la France, le paysage hôtelier retrouve son attractivité.

Le 1er trimestre 2023 a affiché 598 millions d'euros investis (+39% vs T1 2022). L'investissement hôtelier a démarré l'année 2023 avec un T1 supérieur à sa moyenne décennale (+27%).

Ces chiffres continuent de montrer le fort intérêt des investisseurs pour cette typologie d'actif ; on remarque également que la quasi-totalité des investissements sont effectués par des investisseurs français.

On retrouve une nouvelle fois, une majorité de transactions unitaires (28 vs 2 portefeuilles). Au global, 558 millions d'euros ont été signés sur des transactions unitaires contre 40 millions sur des transactions de portefeuilles.

### **Le marché londonien <sup>3</sup>**

Après plus de 20 ans de croissance soutenue des prix avec +10% par an en moyenne, le marché immobilier londonien a dû affronter, successivement une hausse historique de la fiscalité sur l'immobilier, le Brexit, le Covid et maintenant la guerre en Ukraine et la reprise de l'inflation.

En 2015, la forte hausse de la fiscalité sur les biens chers (stamp duty) est responsable d'une baisse importante mais somme toute relative de l'ordre de 15% sur le marché premium (biens d'une valeur supérieure à £2M) sur une période de 5 ans mais les prix sont bien repartis à la hausse depuis et cette baisse est maintenant comblée. Pour le reste du marché, la croissance n'est certes plus à 10% voire à 20% par an comme par exemple en 2013 et 2014 mais les prix sont restés robustes et ont continué à croître de quelques % par an et ce malgré le Brexit et la crise sanitaire. Certains quartiers ont pris plus de valeur que d'autres. Les maisons et appartements avec espaces extérieurs, très demandés depuis la pandémie, ont aussi vu leur valeur augmenter de manière plus importante. De plus, à peine remis de la pandémie, la guerre a surgi en Ukraine, avec ses tragédies, les chamboulements et la crise économique mondiale qui en découlent. L'inflation galopante frise les 2 chiffres et les banques centrales n'ont d'autres choix que d'augmenter les taux d'intérêt.

Ainsi, le coût mensuel d'un nouveau prêt immobilier a augmenté en moyenne de 61% en 2022 au Royaume-Uni pour une maison semi-mitoyenne typique, précise l'ONS dans un rapport. Cette hausse « considérable » reflète notamment des taux en forte augmentation, mais aussi des prix immobiliers qui ont continué d'augmenter l'an dernier, de 9,8% sur un an en décembre, selon l'institut statistique.

Les taux ont été dopés par les turbulences sur les marchés financiers déclenchées en septembre par un budget massif et non financé annoncé par l'ex-gouvernement de Liz Truss (qui a fait marche arrière avant de démissionner). Il qui avait effrayé les investisseurs et entraîné une flambée des taux d'emprunt de l'Etat sur les marchés, qui sont retombés tout en restant à des niveaux élevés.

Ils reflètent aussi les hausses régulières du taux directeur de la Banque d'Angleterre, actuellement à 4%, pour contrer l'inflation, qui s'est envolée à plus de 10%.

Ce n'est évidemment pas une nouvelle de nature à dynamiser le marché immobilier. Et tout ceci laisse à nouveau craindre, pour l'immobilier londonien, la fin d'une période prospère.

---

<sup>3</sup> French Touch Properties – Blog – Crise économique actuelle : conséquences sur le marché immobilier londonien – septembre 2022

MySweetimmo avec AFP - 8 mars 2023

Mais certains paramètres indiscutables et structurels n'ont pas changé et, en premier lieu, celui de l'offre et de la demande. Brexit ou pas Brexit, le Royaume-Uni et Londres en particulier restent très attractifs. Londres est toujours une « capitale monde » incroyablement prisée pour son dynamisme, son melting pot culturel, ses écoles et universités, la langue anglaise, la facilité d'entreprendre et d'investir, la sécurité etc... Le Brexit rend évidemment les choses plus compliquées qu'auparavant et les européens qui souhaitent venir s'installer doivent maintenant obtenir un visa. Néanmoins, c'est un fait, la population continue d'augmenter. La demande reste donc forte.

Il est par ailleurs de notoriété publique que l'offre est trop faible et que le gouvernement a pour objectif de construire 300 000 nouveaux logements par an depuis 2020, un objectif qui est loin d'être atteint, année après année... Ce déséquilibre, qui ne se comble pas, participe donc structurellement à la robustesse du marché.

Les crises successives ne sont pas de nature à rassurer et la majorité tend à opter pour une attitude attentiste. Le stock de propriétés à la vente est donc faible voire très faible, accroissant la tension sur les prix car les acheteurs sont toujours là.

Les gens souhaitent toujours être propriétaires et les loyers qui augmentent ne sont pas de nature à renverser la donne. Quand bien même la situation économique deviendrait catastrophique, l'immobilier londonien resterait perçu comme une valeur refuge et les placements alternatifs voire les non-placements pourraient bien s'avérer plus risqués.

Cependant, la hausse des prix des crédits qui vient s'ajouter à une sévère crise du pouvoir d'achat dopée par l'inflation et à la perspective d'une récession, augurent d'une baisse des prix immobiliers cette année.

Ces derniers ont ainsi cédé 1,1% sur un an en moyenne au Royaume-Uni en février, premier recul depuis juin 2020 et plus fort repli depuis plus de dix ans, selon une récente étude de la société de promotion immobilière et crédit Nationwide.

Les économistes s'attendent à ce que la chute des prix se poursuive pendant quelques temps.

### **Les perspectives économiques pour le 2ème semestre 2023 <sup>4</sup>**

L'inflation sous-jacente (hors énergie et alimentation) devrait ralentir plus graduellement que prévu, et les prévisions concernant l'inflation en 2024 ont été révisées à la hausse.

La récente sortie de l'impasse concernant le plafond de la dette américaine et, plus tôt dans l'année, les mesures énergiques prises par les autorités pour endiguer les turbulences dans le secteur bancaire américain et suisse ont réduit les risques immédiats de perturbation dans le secteur financier. Ces nouvelles ont atténué les risques qui pèsent sur les perspectives. Toutefois, dans l'ensemble, les facteurs influant sur les perspectives restent orientés à la baisse. L'inflation pourrait rester élevée et même s'accélérer si d'autres chocs se produisaient, notamment ceux liés à l'intensification de la guerre en Ukraine et à des phénomènes météorologiques extrêmes, ce qui provoquerait un durcissement des politiques monétaires. Les turbulences du secteur financier pourraient reprendre, à mesure que les marchés s'adaptent à un nouveau resserrement des politiques menées par les banques centrales.

Dans la plupart des pays, la priorité reste de faire durablement baisser les prix tout en garantissant la stabilité financière. Les banques centrales devraient donc continuer de mettre l'accent sur le rétablissement de la stabilité des prix et le renforcement de la supervision financière et de la surveillance des risques. Si les tensions sur les marchés venaient à se concrétiser, les pays devraient fournir rapidement des liquidités tout en atténuant la possibilité d'un aléa moral. Ils devraient également constituer des réserves budgétaires, en veillant à ce que la composition du rééquilibrage budgétaire garantisse un appui ciblé aux plus vulnérables. Des améliorations du côté de l'offre faciliteraient le rééquilibrage des finances publiques et un recul plus progressif de l'inflation vers les niveaux visés.

---

<sup>4</sup> FMI – Perspectives de l'économie mondiale (juillet 2023)

## Le Patrimoine du Groupe :

Les expertises ont été réparties entre quatre cabinets d'expertise immobilière en fonction des spécificités de chaque bien immobilier à expertiser (VIF EXPERTISE, CATELLA VALUATION, SAVILLS LONDRES) en raison de leur spécificité. Ces expertises ont été réalisées en date du 30 juin 2023.

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.

Au 30 juin 2023, le patrimoine du groupe est estimé à 78 496 K€. Il est composé à hauteur de 671 K€ de bureaux, 1 299 K€ de commerces, 32 830 K€ de murs d'hôtels et résidences hôtelières, 26 081 K€ d'immeubles résidentiels, et de 406 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 17 208 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 53 988 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 2023, comparé à celui du 31 décembre 2022 :

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2023	31/12/2022
Capitaux propres consolidés part du Groupe	50 846	52 580
Titres d'autocontrôle		
7 128 685 actions	991	991
Plus/Moins-value sur titres d'autocontrôle	2 151	2 258
Actif net réévalué	53 988	55 829
Nombre d'actions	122 471 554	122 471 554
ANR par action	0,441 €	0,456 €

## 10.2. LITIGES ET PASSIFS EVENTUELS

### 10.2.1. Litiges issus de PAMIER

#### 10.2.1.1. Taxes Foncières

Au 1er septembre 2023, les montants théoriquement dus par la société PAMIER – venant aux droits des sociétés AD INVEST et BLANAP – au titre des taxes foncières afférentes aux immeubles Bonaparte, Continental et Ampère sont les suivants :

(En milliers d'euros)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	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						1999
Majoration		39	40	41	41	40						202
<b>PAMIER</b>												
Principal	227	628	637	664	660	661	1086	1167	1387	1374	1392	9881
Majoration	12	63	64	66	66	66	105	117	139	137		835
Total	239	1312	1345	1403	1389	1383	1191	1284	1526	1511	1392	13974

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 déposé 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.

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, 2020 et 2021 ont fait l'objet de contestations similaires, assorties d'une demande de sursis de paiement, respectivement en date des 18 novembre 2020 et 16 mars 2022.

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 2013 à 2018. La société PAMIER a saisi le Conseil d'Etat d'un pourvoi 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 PAMIER a saisi le Tribunal administratif de Montreuil le 13 mai 2022 pour faire droit à ses demandes.

En juillet 2022, l'administration fiscale a imputé le remboursement d'un crédit de TVA (50 K€) de la société PAMIER sur la dette de taxe foncière 2013.

Le 29 août 2022, l'administration a saisi d'office le Tribunal Administratif de Montreuil concernant la taxe foncière due au titre de l'année 2021. Le litige est pendant devant cette juridiction.

En date du 16 décembre 2022, le Conseil d'État a cassé la décision du Tribunal Administratif du 30 décembre 2021 couvrant les années 2013 à 2018, et renvoyé les parties devant le Tribunal Administratif de Montreuil. Le Conseil d'État dans sa décision a argumenté que « le tribunal a relevé qu'il ne résultait pas de l'instruction que les travaux réalisés depuis 2014 aient porté atteinte de manière significative aux éléments porteurs de ces immeubles et, par suite, à leur gros œuvre. En statuant ainsi, alors que des travaux peuvent porter atteinte au gros œuvre d'un bâtiment sans nécessairement en affecter les éléments porteurs, le tribunal a commis une erreur de droit ».

L'affaire a été renvoyée devant le Tribunal administratif de Montreuil. Elle est à ce jour pendante devant celui-ci.

Le 29 juin 2023, le Tribunal administratif de Montreuil a rejeté, contre l'avis du rapporteur public favorable à la Société, la requête relative aux taxes foncières des années 2019 et 2020 formulée par la société le 13 mai 2022. Un pourvoi devant le Conseil d'État est en cours.

La réclamation relative aux taxes foncières 2022 et 2023, assortie d'une demande de sursis de paiement, est sur le point d'être déposée auprès de l'administration fiscale.

Comme suite à la décision du Conseil d'État, les montants de Taxe Foncière présents au bilan font aujourd'hui l'objet d'un sursis de paiement.

#### 10.2.1.2. Taxe annuelle sur les friches commerciales

Une demande de dégrèvement de la taxe annuelle sur les friches commerciales 2020, à laquelle la société PAMIER a été assujettie, a été déposée le 12 novembre 2020. La société s'est prévaluée pour demander ce dégrèvement du VI de l'article 1530 du CGI aux termes duquel « la taxe n'est pas due lorsque l'absence d'exploitation des biens est indépendante de la volonté du contribuable ».

Par une décision du 6 mai 2021, l'administration a accordé le dégrèvement de cette taxe.

Toutefois, la ville du Blanc-Mesnil a introduit une requête devant le Tribunal administratif de Montreuil pour contester cette décision portant exonération de la taxe. Le contentieux est en cours.

Depuis lors, la société PAMIER n'a reçu aucun avis d'imposition pour 2021 et 2022.

Le syndicat des copropriétaires a également été assujetti au titre de l'année 2022 à la taxe annuelle sur les friches commerciales.

Le 24 juillet 2023, le syndicat a déposé une réclamation pour demander le dégrèvement de cette taxe en se prévalant des mêmes arguments que la société PAMIER dans sa réclamation de 2020.

#### 10.2.2. Litiges Groupe FIPP hors PAMIER

##### 10.2.2.1. Litige ATHIS CARROSSERIE g1 - SAMRIF

(a) Procédure principale en résiliation du bail pour défaut de paiement des régularisations de charges des années 2014 à 2018 :

Par un jugement rendu le 10 février 2023, le tribunal judiciaire de Créteil a accueilli notre demande de constatation de l'acquisition de la clause résolutoire du bail à défaut pour la société ATHIS CARROSSERIE g1 d'avoir payé les régularisations de charges des années 2014 à 2018.

Son expulsion a été ordonnée et toutes ses demandes tendant notamment à voir reconnu son droit à indemnité d'éviction ont été rejetées.

Elle a en outre été condamnée aux dépens et à vous verser une somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

L'exécution provisoire a été expressément écartée de sorte que l'exécution du jugement n'est possible qu'une fois les voies de recours des parties épuisées rendant ainsi le jugement définitif.

En l'occurrence, la société ATHIS CARROSSERIE g1 a interjeté appel du jugement rendu.

Elle a conclu et régularisé ses conclusions d'appelante le 25 avril 2023.

SAMRIF a conclu le 24 juillet et doit attendre, soit une réplique de la société ATHIS CARROSSERIE g1, soit la fixation par le greffe de la cour d'un calendrier de procédure.

Le règlement des sommes dues au titre des régularisations de charges à la fin du mois de juin 2023 par un créancier inscrit de la société ATHIS CARROSSERIE ne met nullement fin à la procédure en cours.

(b) Procédure devant le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Evry :

A la suite du jugement rendu le 10 février 2023, la société SAMRIF a inscrit sur le fonds de commerce de la société ATHIS CARROSSERIE g1 un nantissement provisoire.

La société ATHIS CARROSSERIE g1 a décidé d'en contester la validité et d'en demander la mainlevée devant le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Evry, par assignation délivrée à la SAMRIF le 3 mai 2023.

L'audience se tiendra le 10 octobre 2023.

SAMRIF doit se constituer et conclure pour le 26 septembre.

(c) Les tentatives de cession de son fonds de commerce par la société ATHIS CARROSSERIE g1 :

A trois reprises la société ATHIS CARROSSERIE a notifié un projet de cession de fonds de commerce afin de respecter le délai d'un mois pour l'exercice de votre droit de préemption prévu par le bail.

Un premier projet a été signifié le 15 juin 2022. La société y a répondu par voie d'huissier le 7 juillet 2022.

Un second projet a été signifié le 7 avril 2023. La société y a répondu par acte de commissaire de justice les 20 avril et 3 mai 2023.

Enfin, un troisième projet a été signifié le 19 mai 2023. La société y a répondu par acte de commissaire de justice des 5 et 6 juin 2023.

A chaque fois, la société a contesté les conditions de la cession énoncées dans les projets signifiés et notamment les déclarations du cédant concernant l'apurement de sa dette locative par un créancier inscrit.

Le dernier projet notifié prévoyait une signature de l'acte de cession le 10 juin 2023 dans les locaux d'ATHIS CARROSSERIE à Fresnes, avant même l'expiration du délai d'un mois pour l'exercice de votre droit de repentir.

Dans chacune des réponses apportées, le refus était motivé, notamment par le défaut de paiement des régularisations des charges locatives.

Cependant, en juin 2023, Monsieur Michael Collat, créancier inscrit dont l'identité figurait dans le projet de cession de fonds de commerce de la société ATHIS CARROSSERIE g1, a réglé l'arriéré de régularisation des charges (2014 à 2018) d'un montant de 29 707,81 €.

La société ATHIS CARROSSERIE g1 est aujourd'hui débitrice uniquement du montant de la dernière régularisation des charges 2022 d'un montant de 2 267,65 € exigible le 1er juin 2023.

En dépit de la dernière réponse du 6 juin 2023 au projet de cession qui avait été signifié à la société le 19 mai 2023 et prévoyant en première page de l'acte de commissaire de justice une date de signature le 10 juin 2023 - soit avant l'expiration du délai d'un mois pour purger le droit de préférence - la société ATHIS CARROSSERIE g1 a cédé son fonds de commerce à la société RCF le 20 juin 2023.

Il est précisé en première page de l'acte, que la cession est réalisée en présence du bailleur, la société SAMRIF, régulièrement convoquée par acte du 19 mai 2023.

Si le projet d'acte annexé à la signification du 19 mai 2023, prévoyait en première page une date de signature le 20 juin 2023 (« l'an 2023 et le 20 juin »), la première page de l'acte signifié convoquait la société le 10 juin 2023 (« Je vous invite à vous présenter, faute d'exercice de votre droit de préemption, le 10 juin 2023 à 14h00 »).

Dans ces conditions, la société n'a pas été régulièrement appelée pour concourir à l'acte pour la date du 20 juin 2023 et son droit de préemption n'a pas été correctement purgé, de sorte que la cession intervenue lui est inopposable : la société RCF se trouve dans les lieux sans droit ni titre et doit être expulsée.

La société SAMRIF va préparer une assignation devant le tribunal judiciaire pour faire constater cette inopposabilité et obtenir l'expulsion de la société RCF, étant considéré que la violation des clauses du bail relatives à la cession est avérée.

#### 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.

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.

Devant le tribunal judiciaire d'Albertville, la société CLUB MED a conclu au débouté des demandes de la SCI BRIAULX, au motif que les compléments de loyer sont relatifs à la période pendant laquelle elle n'a pu exploiter l'immeuble loué en raison du confinement et de l'arrêt des remontées mécaniques décidés par le Gouvernement pendant la crise sanitaire.

La société ADS a conclu que la société CLUB MED est débitrice des compléments de loyer à l'égard de la SCI BRIAULX, indépendamment du contexte sanitaire, dès lors qu'elle n'est pas obligée de cesser l'exploitation de l'immeuble loué.

Le 19 avril 2023, SCI BRIAULX a conclu en réplique aux conclusions des sociétés CLUB MED et ADS.

La société ADS a de nouveau conclu, en dernier lieu, le 29 juin 2023.

Le tribunal a adressé à l'avocat de la société CLUB MED une injonction de conclure pour le 5 octobre 2023.

#### 10.2.2.3. Litiges TERMINAL NEIGE - BRIHAM

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.

La Société TERMINAL NEIGE FLAINE s'est résolue à procéder, en juillet 2021 au règlement de la somme de 239.755,92 euros, puis, à partir de décembre 2021, de ses loyers courants. Elle a enfin réglé, en novembre 2022, une somme globale de 140.000,00 euros.

Cependant, en dépit de ces règlements, la Société TERMINAL NEIGE FLAINE demeure débitrice de la somme de 89 217,12 euros.

Dans le cadre de ses dernières écritures, la Société TERMINAL NEIGE FLAINE a sollicité l'annulation des échéances de loyers restant due par elle, au motif que des désordres existeraient dans le cadre du bien loué. Le Preneur fait état d'une résistance de son Bailleur à la réalisation de travaux.

Par un jugement du 11 septembre 2023, le Tribunal judiciaire de Bonneville a déclaré valable, opposable et de plein effet le commandement de payer du 11 mars 2021 de la société BRIHAM ; débouté la SAS TERMINAL NEIGE FLAINE de sa demande tendant à être exonérée du paiement de l'arriéré locatif ; constaté que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire du bail commercial sont réunies ; condamné la SAS TERMINAL NEIGE FLAINE à payer à la SCI BRIHAM la somme de 89 217,13 € outre intérêts au taux légal à compter du 19 juillet 2021, au titre de l'arriéré locatif arrêté au 14 mars 2023 dans un délai maximal de quatre mois à compter du jugement ; suspendu les effets de la clause résolutoire et les voies d'exécution durant ce délai de 4 mois et dit que la clause résolutoire du bail ne jouera pas si la SAS TERMINAL NEIGE FLAINE se libère du paiement de sa dette locative dans le délai fixé ;

Le Tribunal a dit, par ailleurs, que si la SAS TERMINAL NEIGE FLAINE ne s'est pas libérée de sa dette à l'issue du délai de quatre mois, alors le solde de la dette redeviendra immédiatement exigible, les voies d'exécution pourront être reprises, la SAS TERMINAL NEIGE FLAINE devra libérer les lieux loués à défaut de quoi il pourra être procédé à son expulsion et à celle de tout occupant de son chef, au besoin avec l'assistance de la force publique, une indemnité d'occupation sera due par cette dernière jusqu'à la libération effective et définitive des lieux.

Il a enfin condamné, dans cette dernière hypothèse, la SAS TERMINAL NEIGE FLAINE à payer à la SCI BRIHAM une indemnité d'occupation équivalente au montant du loyer et des charges et taxes qui auraient été dus à défaut de résiliation du bail, à compter de la défaillance et jusqu'à la libération effective des lieux et débouté la SAS TERMINAL NEIGE FLAINE de sa demande de réalisation de travaux et de sa demande de dommages et intérêts ;

La SAS TERMINAL NEIGE FLAINE est également condamnée aux dépens et à payer à la SCI BRIHAM la somme de 20 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Il peut être procédé à l'exécution provisoire du jugement. La société BRIHAM va donc faire signifier le jugement dès la réception de la grosse.

### 10.3. PARTIES LIEES

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

Les opérations liées courantes ont été les suivantes :

a) avec la société mère : Néant

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

c) avec les filiales :

L'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés du Groupe FIPP (dont 1 011 K€ d'intérêts de comptes courants, 164 K€ de salaires) ont été annulées dans le cadre des retraitements de consolidation.

d) avec les entreprises associées : Néant

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

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

Nature de la prestation (en milliers d'euros)	Contre partie liée Nom	Contre partie liée Liens	Solde au bilan <sup>(1)</sup>	Impact résultat <sup>(2)</sup>
Loyers et charges locatives	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	(314)	(77)
Dépôt de garantie	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	31	
Titres	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	109	(6)
Compte courant	RODRA	Administrateurs communs	(1 181)	(14)
Compte courant	COFINFO	Administrateurs communs	(785)	(11)
Mise à disposition de personnel	VENUS	Administrateurs communs	(739)	(248)
Mise à disposition de personnel	SAUMAN	Administrateurs communs	(206)	(35)
Autres charges	SAUMAN	Administrateurs communs	(23)	(23)
Autres charges	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs		(22)
Titres Venus	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs		(13)
Titres MYHOTELMATCH	MYHOTELMATCH	Administrateurs communs	666	241
Autres créances	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	12	
<i>(1) Un montant positif signifie une créance, un montant négatif une dette. (2) Un montant positif signifie un produit, un montant négatif une charge.</i>				

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

g) avec les autres parties liées : Néant

#### 10.4. EFFECTIFS

L'effectif du Groupe, hors employés d'immeubles, est d'un salarié, soit un dirigeant, au 30 juin 2023.

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 -0,016 € au 30 juin 2023 détaillé comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2023	31/12/2022
Numérateur : Résultat net part du groupe	(2 010)	(2 720)
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>	-0,016	-0,022

Aucun instrument dilutif n'existant à la clôture le résultat dilué par action est lui aussi de -0,016 €.

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

Néant



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)

**RAPPORT SEMESTRIEL  
POUR LA PERIODE  
DU 1<sup>ER</sup> JANVIER  
AU 30 JUIN 2023**



**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**

### **AFFECTATION DU RESULTAT**

L'Assemblée Générale Annuelle Ordinaire et Extraordinaire du 27 juin 2023 a affecté la perte de l'exercice 2022 de 1 249 260,75 € au poste « report à nouveau débiteur », qui ressort, après cette affectation, à - 13 848 486,70 €.

L'obligation de distribution issue du régime fiscal SIIC s'élève à 194 498,17 € au titre de l'exercice 2022, pour un résultat exonéré (résultat SIIC) d'un montant de 207 892,81 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
2021	85 850 €
Total	7 088 731 €

1.2.

### **GUERRE EN UKRAINE**

La situation actuelle dans le conflit Ukrainien a des impacts dans les approvisionnements de matières premières, ayant des répercussions sur l'inflation. Afin de lutter contre l'inflation, la Banque Centrale Européenne, relève régulièrement ses taux renchérissant le taux du crédit, et par conséquent le taux de rendement attendu par les investisseurs.

Si l'inflation, et les taux d'intérêts devaient rester à des niveaux élevés (> à 2%), cela pourrait avoir une répercussion sur la valorisation des immeubles de placements, sensibles à l'augmentation ou à la baisse des taux de rendements attendus.

La société porte un regard particulier à sa trésorerie et au suivi de ses impayés.

## 2. ACTIVITE DU GROUPE DEPUIS LE 1ER JANVIER 2023

### 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 2023, le chiffre d'affaires connaît une baisse de 4,6% (884 K€ au 30 juin 2023 contre 927 K€ au 30 juin 2022).

La progression des loyers (+22K€ soit + 3,2%) s'explique par l'indexation des loyers.

La baisse des charges locatives refacturées (- 64 K€), est liée à la baisse des charges locatives globales.

## 3. COMPTES CONSOLIDES

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

Evolution de la situation patrimoniale et financière du groupe :

<i>En millions d'euros (sauf précision contraire)</i>	30/06/2023	31/12/2022	Variations
Patrimoine immobilier	78,5	77,9	0,6
Capitaux propres part du groupe	50,9	52,6	(1,6)
Excédent de trésorerie (+) / Dette financière nette (-)	(0,3)	0,1	(0,4)
Actif net réévalué dilué par action (en €)	0,441	0,456	0,025

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 Totem » à Flaines (+ 0,86 M€), à l'écart de change sur le bien de Londres (+ 0,45 M€), la route du planay à Megève (+ 0,3 M€) et au bien situé sur la commune du Blanc Mesnil (- 0,22 M€).

Les capitaux propres part du groupe diminuent de 1,7 M€. La variation est principalement liée au résultat de la période qui a un impact négatif de -2,01 M€ et à des écarts de conversion de change pour + 0,19 M€ directement comptabilisés en capitaux propres.

Les autres postes du bilan sont détaillés dans les comptes consolidés et leurs annexes au 30 juin 2023.

## 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>30/06/2023</b>	<b>30/06/2022</b>	<b>Variations</b>
Résultat opérationnel	(2 002)	(399)	(1 603)
Coût de l'endettement financier brut	(8)	(8)	0
Résultat net	(2 000)	(464)	2 464
Résultat net part du groupe	(2 010)	(382)	(1 628)
Résultat par action (en €)	(0,016)	(0,003)	(0,013)
Résultat dilué par action (en €)	(0,016)	(0,003)	(0,013)

Le revenu net des immeubles au cours du 1er semestre 2023 est une perte de - 1 316 K€ contre une perte de - 1 477 K€ sur le 1er semestre 2022. Le résultat opérationnel de la période est une perte de - 2 002 K€ contre une perte de - 399 K€ lors du 1er semestre précédent, soit une baisse du résultat opérationnel de 1 603 K€.

La baisse du résultat opérationnel de - 1 603 K€ s'explique principalement par :

- La baisse des revenus locatifs ayant un impact de - 43 K€.
- Une baisse des charges locatives globales générant un impact de + 204 K€, qui provient principalement de la filiale PAMIER avec une baisse des charges de Syndic (+ 66 K€) et des charges locatives de Megève (+42 K€), et une diminution des taxes sur le bien de Londres (+ 98 K€).
- La variation de juste valeur des immeubles de placement s'élève à + 387 K€ (Cf. ci-dessus « patrimoine immobilier ») contre + 2 192 K€ au 30 juin 2022, soit un différentiel de - 1 805 K€.
- L'accroissement des autres frais généraux pour - 112 K€
- L'accroissement des autres produits et autres charges pour - 99 K€.
- Un impact des provisions de + 266 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 2023.

## **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 2023.

## **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 2022.

La seule évolution identifiée concernant les risques d'incertitudes est liée à la remontée des taux d'intérêts qui pourrait avoir une incidence sur la valorisation des immeubles si des taux élevés devaient persister. Les taux directeurs influençant les taux de rendement attendus, nous ajustons notre sensibilité à +/- 0,6% sur les taux de rendement attendus, nous maintenons à +/- 10% la sensibilité sur les biens estimés par comparaison.

Type de biens	Niveau de juste valeur	Juste valeur (en milliers d'euros)	Méthode propriétaire d'évaluation	Taux de capitalisation	Taux de rendement net	Variation de - 0,6 du taux de capitalisation	Variation de -10 % des données du marché
Terrain / Habitation / Dépendance	2	26 487	Méthode par comparaison				(2 648)
Hôtels/Résidence locative	3	32 830	Méthode par capitalisation	5,88% à 7,32	5,5% à 6,8%	(3 089)	
Centres commerciaux (Bureaux+ Commerce)	3	1 970	Méthode par capitalisation	9,14%	8,50%	(136)	
	<b>TOTAL</b>	<b>61 287</b>				<b>(3 225)</b>	<b>(2 648)</b>

Les litiges en cours sont détaillés dans la note 10.2 de l'annexe aux comptes consolidés condensés au 30 juin 2023.

## 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 2023.

## 7. EVENEMENTS IMPORTANTS INTERVENUS DEPUIS LE 30 JUIN 2023

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**

# **FIPP**

Société anonyme

55 rue Pierre Charron

75008 Paris

---

## **Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle**

Période du 1er janvier 2023 au 30 juin 2023

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 2023 au 30 juin 2023

---

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 2023 au 30 juin 2023, 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.

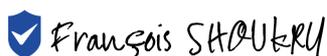
Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés condensés.

Paris et Paris-La Défense, le 21 septembre 2023

Les commissaires aux comptes

Exco Paris ACE

Deloitte & Associés

 François SHOUKRY

 Albert AIDAN

François SHOUKRY

Albert AIDAN