

# FIPP

Société anonyme

55, rue Pierre Charron

75008 PARIS

---

## **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés**

Exercice clos le 31 décembre 2023

Exco Paris ACE

76-78 rue de Reuilly  
75012 Paris

S.A.S. au capital de 1 660 000 €  
380 623 868 R.C.S. Paris

Société de Commissariat aux Comptes inscrite  
à la Compagnie Régionale de 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 les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2023

---

A l'Assemblée générale de la société FIPP,

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société FIPP relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.821-67 du code de commerce.

## **Fondement de l'opinion**

### **Référentiel d'audit**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n°537/2014.

### **Justification des appréciations - Points clés de l'audit**

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

### **Evaluation des immeubles de placement à la juste valeur**

#### Risque identifié

Les immeubles de placement, détenus par le groupe FIPP au 31 décembre 2023 et valorisés à la juste valeur, figurent au bilan consolidé pour un montant total de 77 millions d'euros, compris dans le poste « Immeubles de placement » de l'actif consolidé.

Le paragraphe 2.5 « Immeubles de placement » de la note 2 « Principes et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes consolidés présente la démarche retenue pour déterminer la juste valeur de ces actifs en accord avec la norme IAS 40 – Immeubles de placement

La détermination de la juste-valeur de ces immeubles de placement requiert des estimations significatives de la part de la direction et des experts indépendants, qui tiennent compte de la situation locative des actifs, des conditions

financières des baux en cours et/ou des perspectives de commercialisation des surfaces encore vacantes, aussi bien que des transactions récentes réalisées sur des actifs comparables.

Par conséquent, l'évaluation des immeubles de placement à la juste valeur a été considérée comme un point clé de l'audit, du fait du caractère significatif des immeubles de placement au regard des comptes consolidés pris dans leur ensemble, et de la part importante de jugement nécessaire pour leur valorisation.

#### Procédures d'audit mises en œuvre pour répondre au risque identifié

Nous nous sommes assurés de l'indépendance et de la compétence des experts immobiliers impliqués dans la valorisation des immeubles de placement, et avons vérifié l'existence d'un contrôle exercé par la direction sur ces valorisations et les données qui les sous-tendent.

Nous avons par ailleurs contrôlé la validité des informations transmises par la direction aux experts pour déterminer la valeur des actifs, en effectuant des tests de sondage, pour valider :

- la cohérence du loyer annuel des baux pris en compte dans l'évaluation avec les factures de loyer récupérées lors de notre audit ou revue limitée des entités concernées ;
- la correcte prise en compte de la période de franchise accordée aux locataires le cas échéant.

Nous avons également comparé les valeurs des immeubles au 31 décembre 2023 avec celles estimées à la clôture précédente, et nous sommes assurés avec nos experts en évaluation immobilière de la cohérence des variations ainsi observées avec les informations disponibles sur les immeubles et le marché immobilier.

Nous avons enfin vérifié le caractère approprié des informations données dans les paragraphes 2.5 « Immeubles de placement » et 4.1.1. « Variation de la valeur des immeubles de placement », respectivement des notes 2 et 4 de l'annexe aux comptes consolidés.

#### **Evaluation de l'ensemble immobilier situé au centre d'affaires Paris Nord au coût amorti**

##### Risque identifié

Le paragraphe 4.1.1 « Variation de la valeur des immeubles de placements » de l'annexe aux comptes consolidés décrit le contexte dans lequel la méthode du coût amorti a été retenue pour la comptabilisation de l'ensemble immobilier situé au centre d'affaires Paris Nord et détenu par la société Pamier, filiale du groupe FIPP. Cet ensemble immobilier, figurant à l'actif du bilan pour un montant de 17 millions d'euros, représente une surface totale de 54 000 m<sup>2</sup> composée de trois immeubles.

L'incertitude pesant sur la densité constructible et la destination exacte de la zone où se situe l'ensemble immobilier rend impossible toute évaluation de l'actif à la juste-valeur.

Dans ce contexte, la direction a décidé de comptabiliser cet ensemble immobilier à son coût amorti, dans l'attente de l'obtention d'éléments nouveaux quant à l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Compte tenu de la situation locative actuelle de l'immeuble, des aléas importants pesant sur les restructurations envisagées par le groupe, et de la part importante de jugement exercée par la direction pour maintenir l'actif à son coût amorti, l'évaluation de l'ensemble immobilier du centre d'affaires Paris Nord au coût amorti a été considéré comme un point clé de notre audit.

#### Réponse au risque identifié

Pour répondre au risque lié au maintien de l'ensemble immobilier du centre d'affaires Paris Nord à son coût amorti, nous avons mené des entretiens avec la direction pour prendre connaissance des principales évolutions intervenues au cours de l'exercice et jusqu'à la date de notre rapport.

Nous avons également procédé à l'examen critique des évaluations immobilières réalisées par un expert indépendant sur la base de deux hypothèses alternatives d'aménagement formulées par le groupe.

#### **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration.

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

#### **Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires**

##### **Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel**

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Président-Directeur général. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

En raison des limites techniques inhérentes au macro-balisage des comptes consolidés selon le format d'information électronique unique européen, il est possible que le contenu de certaines balises des notes annexes ne soit pas restitué de manière identique aux comptes consolidés joints au présent rapport.

Par ailleurs, il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

### **Désignation des commissaires aux comptes**

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société FIPP par l'Assemblée générale du 5 septembre 2002 pour le cabinet Deloitte & Associés et par celle du 10 novembre 2011 pour le cabinet Exco Paris ACE.

Au 31 décembre 2023, le cabinet Deloitte & Associés était dans la 22<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption et le cabinet Exco Paris ACE dans la 13<sup>ème</sup> année.

### **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés**

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au Conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.821-67 du code de commerce de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

## Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

### Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

#### **Rapport au Conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.821-67 du code de commerce**

Nous remettons au Conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.821-67 du code de commerce un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.821-67 du code de commerce, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.821-67 du code de commerce la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n°537/2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.821-67 du code de commerce des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris et Paris-La Défense, le 26 avril 2024

Les commissaires aux comptes

Exco Paris ACE

Deloitte & Associés

François SHOUKRY

Albert AIDAN



# 1. BILAN CONSOLIDÉ

(milliers d'euros)	Notes	31/12/2023	31/12/2022
<b>Actif</b>			
Immeubles de placement	4.1.1	77 309	77 865
Actifs corporels	4.1.2	726	782
Actifs incorporels	4.1.3	523	535
Actifs financiers	4.2.1	578	830
<b>Total actifs non courants</b>		<b>79 136</b>	<b>80 012</b>
Stocks	4.2.3	10	10
Clients et comptes rattachés	4.2.3	1 714	1 282
Autres créances	4.2.3	983	997
Autres actifs courants		10	13
Actifs financiers courants	4.2.4	116	105
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.2.5	283	835
Actifs destinés à la vente		-	-
<b>Total actifs courants</b>		<b>3 116</b>	<b>3 242</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>82 252</b>	<b>83 254</b>
(milliers d'euros)		31/12/2023	31/12/2022
<b>Passif</b>			
Capital	4.3.1	15 000	15 000
Réserves <sup>(1)</sup>		37 441	40 299
Résultat net consolidé		(3 211)	(2 720)
<b>Capitaux Propres attribuables aux propriétaires <sup>(1)</sup></b>		<b>49 230</b>	<b>52 580</b>
Réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle <sup>(1)</sup>	4.3.4	8 981	8 589
Résultat attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		(55)	277
<b>Total des Capitaux Propres</b>		<b>58 155</b>	<b>61 445</b>
Passifs financiers non courants	4.3.4	611	681
Provisions pour risques et charges	4.4	1 531	12
Impôts différés passifs	4.5	531	499
<b>Total des dettes non courantes</b>		<b>2 674</b>	<b>1 193</b>
Passifs financiers courants	4.6.1	110	102
Dépôts et Cautionnements		151	319
Fournisseurs	4.6.1	3 867	3 364
Dette fiscales et sociales	4.6.1	14 328	14 176
Autres dettes	4.6.1	2 819	2 508
Autres passifs courants		148	148
<b>Total des dettes courantes</b>		<b>21 423</b>	<b>20 616</b>
<b>Total dettes</b>		<b>24 097</b>	<b>21 809</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>82 252</b>	<b>83 254</b>

## 2. COMPTES DE RÉSULTAT CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2023

(milliers d'euros)	Note	31/12/2023	31/12/2022
Loyers		1 456	1 397
Charges locatives refacturées		377	413
Charges locatives globales		(2 775)	(2 767)
<b>Revenus nets de nos immeubles</b>	5.1	<b>(942)</b>	<b>(957)</b>
Revenus des autres activités		-	-
Frais de personnel		(423)	(411)
Autres frais généraux		(679)	(603)
Autres produits et autres charges		(334)	(920)
Variation de valeur des immeubles de placement		(457)	1 164
Dotations aux amortissements et provisions		(576)	(782)
Reprises aux amortissements et provisions		141	595
Résultat de sortie des entités déconsolidées		-	(67)
<b>Résultat opérationnel avant cession</b>		<b>(3 269)</b>	<b>(1 981)</b>
Résultat de cession d'immeubles de placement		-	-
Résultat de cession des filiales cédées		-	-
<b>Résultat opérationnel</b>	5.2	<b>(3 269)</b>	<b>(1 981)</b>
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		11	113
- Coût de l'endettement financier brut		(15)	(16)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>		<b>(4)</b>	<b>97</b>
Autres produits et charges financiers		44	(60)
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>(3 229)</b>	<b>(1 943)</b>
Impôt sur les résultats	5.4	(37)	(499)
Résultat net d'impôt des activités cédées		-	-
<b>Résultat net de l'exercice</b>	5.3	<b>(3 267)</b>	<b>(2 443)</b>
attribuable aux :			
Participations ne donnant pas le contrôle		(55)	277
Propriétaires du groupe		(3 211)	(2 720)
<b>Résultat par action</b>			
Résultat de base par action (en €)	9.7	(0,026)	(0,022)
Résultat dilué par action (en €)	9.7	(0,026)	(0,022)
<b>Résultat par action des activités poursuivies</b>			
Résultat de base par action (en €)	9.7	(0,026)	(0,022)
Résultat dilué par action (en €)	9.7	(0,026)	(0,022)

### 3. RÉSULTAT GLOBAL AU 31 DÉCEMBRE 2023

<i>(milliers d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>(3 267)</b>	<b>(2 443)</b>
Autres éléments du résultat global		
Éléments recyclables ultérieurement en résultat net		
Écart de conversion sur les états financiers d'une activité à l'étranger	230	(608)
Impôts afférents aux éléments recyclables	-	-
Éléments non recyclables ultérieurement en résultat net		
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente	(254)	(570)
Impôts afférents aux éléments non reclassables	-	-
<b>Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres</b>	<b>(24)</b>	<b>(1 178)</b>
<b>Résultat Global Total de l'exercice</b>	<b>(3 291)</b>	<b>(3 621)</b>
Attribuable aux :		
Propriétaires du groupe	(3 351)	(3 593)
Participations ne donnant pas le contrôle	60	(27)

## 4. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Part du groupe						Total capitaux propres
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto détenus	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres part groupe	Capitaux propres part des minoritaires	
<i>(En milliers d'euros)</i>							
Note						6.3.2	
<b>Capitaux propres au 31/12/2021</b>	<b>15 000</b>	<b>47 540</b>	<b>(998)</b>	<b>(5 282)</b>	<b>56 258</b>	<b>8 731</b>	<b>64 990</b>
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)
<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>				<b>(3 593)</b>	<b>(3 593)</b>	<b>(27)</b>	<b>(3 621)</b>
Variation de périmètre				(88)	(88)	163	76
<b>Capitaux propres au 31/12/2022</b>	<b>15 000</b>	<b>47 540</b>	<b>(998)</b>	<b>(8 963)</b>	<b>52 580</b>	<b>8 865</b>	<b>61 445</b>
Transactions avec des minoritaires				-	-	-	-
Dividendes				-	-	-	-
Résultat net de l'exercice				(3 211)	(3 211)	(55)	(3 267)
Autres éléments du résultat global				(139)	(139)	115	(24)
<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>				<b>(3 351)</b>	<b>(3 351)</b>	<b>60</b>	<b>(3 291)</b>
Variation de périmètre				-	-	-	-
<b>Capitaux propres au 31/12/2023</b>	<b>15 000</b>	<b>47 540</b>	<b>(998)</b>	<b>(12 313)</b>	<b>49 230</b>	<b>8 925</b>	<b>58 155</b>

## 5. TABLEAU DE VARIATION DE LA TRÉSORERIE

(En milliers d'euros)

		31/12/2023	31/12/2022
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>			
Résultat net consolidé		(3 267)	(2 443)
Élimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie			
Amortissements et provisions		1 907	50
Variation de juste valeur sur les immeubles		457	(1 164)
Autres retraitements IFRS		(17)	46
plus ou moins values de cession		-	-
Autres charges et produits non décaissés		-	-
Incidence des variations de périmètre		-	67
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>(920)</b>	<b>(3 443)</b>
Coût de l'endettement net		15	16
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		37	499
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>A</b>	<b>(868)</b>	<b>(2 928)</b>
Impôts versés	B	-	-
Variation du BFR liée à l'activité	C	676	(4 986)
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>E=A+B+D</b>	<b>(192)</b>	<b>(7 914)</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>			
Acquisitions d'immobilisations		(72)	(46)
Cessions d'immobilisations		-	8 190
Acquisitions d'immobilisations financières		-	(1)
Remboursement d'immobilisations financières		-	4
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>(72)</b>	<b>8 148</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		-	-
Dividendes versés		-	-
Acquisition ou cession de titres d'autocontrôle		-	-
Encaissements liés aux nouveaux emprunts		-	-
Remboursements d'emprunts		(106)	(99)
Intérêts nets versés		(15)	(16)
Autres flux liés aux opérations de financement		(166)	(2)
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement <sup>(2)</sup></b>	<b>G</b>	<b>(287)</b>	<b>(117)</b>
<b>Variation de trésorerie nette</b>	<b>E+F+G</b>	<b>(552)</b>	<b>117</b>
<b>Variation de trésorerie nette</b>		<b>(552)</b>	<b>117</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>			
Disponibilités à l'actif		835	718
Découverts bancaires <sup>(1)</sup>		-	-
<b>Total Trésorerie d'Ouverture</b>		<b>835</b>	<b>718</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>			
Disponibilités à l'actif		283	835
Découverts bancaires <sup>(1)</sup>		-	-
<b>Total Trésorerie de Clôture</b>		<b>283</b>	<b>835</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.

## NOTE 1. FAITS CARACTÉRISTIQUES ET INFORMATIONS GÉNÉRALES

### Informations générales

La société F I P P 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 sis au 55 rue Pierre Charron – 75008 PARIS, France, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 542 047 212. Les actions F I P P 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 1<sup>er</sup> décembre 2011, au régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers cotées (SIIC).

### 1.1. FAITS CARACTÉRISTIQUES

#### 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, 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. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

### 2.1. CONTEXTE DE L'ÉLABORATION DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

#### 2.1.1. Liminaire

La société anonyme F I P P, dont le siège social est au 55, rue Pierre Charron à Paris 8<sup>ème</sup>, est l'entité consolidante du groupe F I P P. Elle est cotée sur Euronext Compartiment C (ISIN FR-0000038184) et a pour monnaie fonctionnelle l'euro.

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés le 19 avril 2024 par le Conseil d'Administration.

#### 2.1.2. Principes généraux et déclaration de conformité

En application du règlement européen n°1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du Groupe FIPP au 31 décembre 2023 (qui peuvent être consultés sur le site Internet du Groupe : <http://www.f-i-p-p.com/>) ont été établis en conformité avec les normes comptables internationales telles qu'approuvées par l'Union Européenne à la date de clôture

de ces états financiers et qui sont d'application obligatoire à cette date (référentiel disponible sur <https://eur-lex.europa.eu/FR/legal-content/summary/international-accounting-standards-adopted-within-the-european-union.html>).

Les normes internationales comprennent les IFRS (*International Financial Reporting Standards*), les IAS (*International Accounting Standards*) et les interprétations de l'IFRIC (*International Financial Reporting Interpretations Committee*) et de la SIC (*Standing Interpretations Committee*).

Les comptes consolidés sont établis selon les mêmes principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2022, à l'exception des normes et amendements de normes applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, de manière obligatoire ou par anticipation :

- IAS 8 – Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs
- IFRS 17 : Contrats d'assurance,
- Amendements à IAS 1 et IFRS Practice Statement 2, concernant l'information à fournir sur les méthodes comptables significatives,
- Amendements à IAS 12, concernant les impôts différés relatifs aux actifs et passifs

résultant d'une transaction unique, et relatif à la réforme fiscale internationale – Modèle de règles du Pilier 2.

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations, celle-ci n'étant pas obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

### 2.1.3. Méthodes comptables et de présentation

Les comptes consolidés sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2023, à l'exception des normes et amendements de normes applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, de manière obligatoire ou par anticipation.

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations qui n'étaient pas d'application obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

## 2.2. RECOURS À DES 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 placement pour lesquels des expertises, ou des mises à jour d'expertises sont effectuées par des experts indépendants à un rythme semestriel selon une approche multicritère, puis contrôlées par les dirigeants du Groupe,
- L'estimation des provisions basée sur la nature des litiges, des jugements ainsi que de l'expérience du Groupe,
- L'évaluation de la valeur recouvrable des immobilisations incorporelles.

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 économiques différentes.

## 2.3. MÉTHODES DE CONSOLIDATION

Les filiales placées sous le contrôle exclusif, au sens d'IFRS 10, de la société F I P P sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

Le contrôle sur une entité se définit comme étant la réunion de :

- la détention du pouvoir sur l'entité contrôlée,
- l'exposition à des rendements variables en fonction de l'investissement réalisés dans l'entité contrôlée,
- la capacité à influencer sur le montant des rendements obtenus de l'entité contrôlée.

Au 31 décembre 2023, l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation de la société F I P P est contrôlé exclusivement par cette dernière.

Des filiales établissant leurs comptes en Livres Sterling (GBP) et en Franc Suisse (CHF), leur intégration est susceptible de générer des écarts de conversion.

L'ensemble des sociétés consolidées clôturent leurs comptes annuels au 31 décembre.

## 2.4. REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES (IFRS 3)

### 2.4.1. Regroupement d'entreprises

Un regroupement d'entreprises est comptabilisé selon la méthode de l'acquisition. Selon cette méthode, lors de la première consolidation d'une entité sur laquelle le Groupe acquiert un contrôle exclusif :

- Les actifs identifiables acquis et les passifs repris sont évalués à leur juste valeur à la date de prise de contrôle.
- Les intérêts minoritaires sont évalués soit à la juste valeur, soit à leur quote-part dans l'actif net identifiable de l'entité acquise. Cette option est disponible au cas par cas pour chaque acquisition.

A cette date, le *goodwill* est évalué comme étant la différence entre :

- la juste valeur de la contrepartie transférée, augmentée du montant de toute participation ne donnant pas le contrôle (Intérêts minoritaires) dans l'entreprise acquise et, dans le cas d'un regroupement d'entreprises réalisé par étapes, de la juste valeur à la date d'acquisition de la participation précédemment détenue par l'acquéreur dans l'entreprise acquise, et

- le montant net, à la date d'acquisition, des actifs identifiables acquis et des passifs repris.

L'évaluation des intérêts minoritaires à leur quote-part dans l'actif net identifiable a pour conséquence de calculer un *goodwill* sur la seule quote-part du capital acquis.

L'évaluation à la juste valeur des intérêts minoritaires a pour effet d'augmenter le *goodwill* à hauteur de la part attribuable à ces intérêts minoritaires, résultant ainsi en la constatation d'un *goodwill* dit « complet ».

Le prix d'acquisition et son affectation doivent être finalisés dans un délai de 12 mois à compter de la date d'acquisition, les ajustements constatés dans ce délai sont effectués relativement à des faits et des circonstances qui prévalaient à la date d'acquisition.

Si l'écart d'acquisition est négatif, il est constaté en profit directement au compte de résultat en tant qu'acquisition à des conditions avantageuses.

Ultérieurement, l'écart d'acquisition est évalué à son montant d'origine, diminué le cas échéant du cumul des pertes de valeur enregistrées.

En outre, les principes suivants s'appliquent aux regroupements d'entreprises :

- Tout ajustement éventuel du prix d'acquisition est comptabilisé à sa juste valeur dès la date d'acquisition, et tout ajustement ultérieur, survenant au-delà du délai d'affectation du prix d'acquisition (12 mois à compter de la date d'acquisition), est comptabilisé en résultat.
- Les coûts directs liés à l'acquisition sont constatés en charge de la période.
- Lors de l'acquisition ultérieure des intérêts minoritaires, le cas échéant, tout écart entre le prix effectivement payé et l'évaluation d'origine des intérêts minoritaires est imputé sur les capitaux propres du Groupe.

#### 2.4.2. Acquisition d'un actif ou groupe d'actifs

Si les actifs acquis ne constituent pas une entreprise, les actifs ou groupe d'actifs acquis sont identifiés et comptabilisés en tant que tels, concomitamment avec les passifs repris. Les coûts du groupe sont attribués à chacun des actifs et passifs individuels identifiables proportionnellement à leur juste valeur à la date d'acquisition, aucun *goodwill* ne peut être enregistré au titre de cette transaction.

## 2.5. IMMEUBLES DE PLACEMENT

Selon la norme IAS 40, un immeuble de placement est défini comme un bien immobilier détenu pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou pour les deux à la fois par opposition à :

- l'utilisation de l'immeuble dans la production, la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives,
- la vente dans le cadre d'une activité ordinaire de transaction (marchands de biens).

Après leur comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués :

- soit à la juste valeur (avec comptabilisation des variations de valeur en résultat),
- soit au coût amorti selon les modalités prescrites par la norme IAS 16.

Le Groupe F I P P a une politique de sélection exigeante de ses investissements, consistant à acquérir ou à garder uniquement des immeubles offrant une rentabilité élevée, et ayant un potentiel de revalorisation. Le Groupe F I P P a décidé conformément à la norme IAS 40, d'évaluer les immeubles de placement en juste valeur. Cette option a pour objet de refléter dans les comptes consolidés du Groupe F I P P les évolutions du marché des « immeubles de placement » et de donner au patrimoine sa valeur de marché. Cette option a pour impact l'enregistrement des variations de juste valeur en résultat. Par exception, le Centre d'Affaires Paris Nord (CAPN) à Blanc Mesnil est valorisé suivant la méthode du coût amorti, face à l'impossibilité de déterminer sa juste valeur, dû à l'absence de clarification du PLU sur la Zone du CAPN.

La juste valeur se définit comme le « prix qui serait reçu d'un actif lors d'une transaction normale entre les participants du marché à la date de l'évaluation ». Dans la pratique, elle est assimilée à la valeur vénale.

Les critères d'évaluation définis dans la « Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière » sont destinés à déterminer la valeur vénale hors frais et droits de mutation. La valeur vénale s'établit dans les conditions suivantes :

- la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- la disposition d'un délai raisonnable de négociation compte-tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- des conditions de mise en vente considérées comme normales, sans réserve et avec des moyens adéquats,



- que les parties en présence ne soient pas influencées par des raisons de convenance exceptionnelles.

Pour la détermination de la juste valeur au 31 décembre 2023, le Groupe F I P P a confié à des experts externes les évaluations immobilières qui ont été réparties entre plusieurs cabinets en fonction de leur spécialisation, nous avons eu recours à :

- VIF EXPERTISE, 9 bis rue Delerue 92120 MONTROUGE,
- Catella Valuation, 184 rue de la Pompe 75116 PARIS
- SAVILLS, 33 Margaret Street – Londres (Royaume Uni).

Autant de cabinets d'expertises reconnus en raison de leur spécificité. Ces expertises ou actualisations ont été réalisées en date du 31 décembre 2023.

L'évaluation immobilière est réalisée selon les standards appliqués par l'ensemble des sociétés foncières cotées que sont la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière et les normes d'évaluation de la « *Royal Institution of Chartered Surveyors* » (Redbook).

#### Les méthodes retenues sont :

##### Méthode par comparaison

La méthode par comparaison : une analyse des transactions est effectuée sur des biens les plus similaires possibles (nature, localisation, ...) ayant eu lieu à une date la plus proche possible de la date d'expertise effectuée.

##### Méthode par le revenu

La méthode par le revenu qui selon les cas, se décline comme suit :

##### La méthode d'actualisation des flux

Cette méthode consiste à actualiser les flux futurs nets générés par l'actif, ces flux étant déterminés d'une part par l'état locatif transmis, et d'autre part, par le scénario locatif retenu par l'expert (renouvellements, départs, travaux...). Ces scénarii consistent, dans la majorité des cas, à simuler un retour à la Valeur Locative de Marché, soit à l'échéance du bail, soit à la prochaine échéance triennale. Pour obtenir les flux nets, les charges non récupérables sont déduites, à l'aide de ratios standards. Les flux nets sont ensuite actualisés à l'aide d'un « *Equivalent Yield* », (indice OAT TEC 10 ans – coût des ressources), correspondant à une espérance de rentabilité sur le long terme pour chaque actif étudié. Ce taux est choisi par

comparaison aux taux observés lors de transactions de marché récentes portant sur des actifs comparables.

##### La méthode par le rendement

Le montant net théorique résulte du rapport entre la valeur locative du marché (hors taxes, hors charges) et la valeur vénale de l'immeuble considéré libre, frais d'acquisition compris. La méthode par le rendement résulte du rapport entre les loyers effectivement perçus (hors taxes, hors charges) et la valeur vénale de l'immeuble occupé, frais d'acquisition compris.

##### La méthode hôtelière

Cette dernière tient compte de la catégorie de l'hôtel, du prix de location des chambres et d'un coefficient de fréquentation variable selon l'emplacement de l'hôtel.

Conformément aux prescriptions du rapport du groupe de travail mis en place par la COB (devenue l'AMF), sous la présidence de Monsieur Georges BARTHES DE RUYTHER, les experts ont réalisé leur approche de valorisation en appliquant à chaque immeuble les méthodes qui leur semblaient les plus appropriées sachant qu'une approche multicritère est appliquée chaque fois que cela est pertinent. Les biens immobiliers en cours de construction ou d'aménagement en vue d'une utilisation en tant qu'immeuble de placement entre dans le champ de la norme IAS 40 et doivent être évalués selon le modèle retenu par le groupe pour l'ensemble de ses immeubles de placement.

Toutefois, si le groupe considère que la juste valeur d'un immeuble de placement en cours de construction n'est pas déterminable de manière fiable, l'immeuble de placement en cours de construction doit être évalué à son coût soit jusqu'au recouvrement de la capacité à évaluer de façon fiable la juste valeur soit au plus tard jusqu'à l'achèvement des travaux.

L'établissement de la juste valeur des immeubles de placement constitue le principal champ d'estimations nécessaire à l'arrêté des comptes consolidés (cf. § 2.2).

Eu égard à la typologie des niveaux de juste valeur définie par la norme IFRS 13, le groupe considère que la juste valeur des immeubles d'habitation établie majoritairement par comparaison relève du niveau 2 alors que la juste valeur des autres biens immobiliers (hôtels, résidences locatives, centres commerciaux...) ressortent du niveau 3.

(En milliers d'euros)

Type de biens	Niveau de juste valeur	Juste valeur	Méthode prioritaire d'évaluation	Taux de capitalisation	Taux de rendement net	Test de sensibilité			
						Variation de -0,25 du taux de capitalisation	Variation de -10 % des données du marché	Variation de +0,25 du taux de capitalisation	Variation de +10 % des données du marché
Terrain/Habitation/Dépendance	2	26 224	Méthode par comparaison				23 601		28 847
Hôtels/Résidence locative	3	32 090	Méthode par capitalisation	5,88 % à 7,48 %	5,50 % à 7 %	29 113		35 067	
Centres commerciaux (Bureaux + Commerce)	3	2 000	Méthode par capitalisation	9,68 %	9 %	1 870		2 130	
<b>Total</b>		<b>60 314</b>				<b>54 584</b>		<b>60 044</b>	

Aucun bien immobilier n'a fait l'objet d'un changement de niveau de juste valeur au cours de l'exercice.

Les données chiffrées de taux et de valeurs au m<sup>2</sup> par catégorie d'actif sont indiquées dans la note 9.

## 2.6. ACTIFS CORPORELS ET INCORPORELS

Les actifs corporels et incorporels à durée de vie définie sont comptabilisés à leur coût d'acquisition, diminué du cumul d'amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

Les amortissements sont calculés selon le mode linéaire sur les durées d'utilité estimées des actifs suivants :

Matériel de bureau, informatique : ..... 3 ans

Matériel de transport : ..... 5 ans

Logiciels : ..... 3 ans

Les marques ne sont pas amorties.

La norme IAS 36 préconise que la valeur des immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée doit être testée annuellement.

L'actif est déprécié lorsque sa valeur est supérieure à sa valeur recouvrable.

La valeur recouvrable se définissant comme la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de sortie et sa valeur d'utilité.

La valeur d'utilité se définissant, elle-même, comme la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs susceptibles de découler de l'actif.

## 2.7. CONTRATS DE LOCATION

### 2.7.1. Contrats de location financement

Les biens acquis en location-financement sont immobilisés lorsque les contrats de location ont pour effet de transférer au Groupe la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de ces biens. Les critères d'appréciation de ces contrats sont fondés notamment sur :

- le rapport entre la durée de location des actifs et leur durée de vie,
- le total des paiements futurs rapporté à la juste valeur de l'actif financé,
- l'existence d'un transfert de propriété à l'issue du contrat de location,
- l'existence d'une option d'achat favorable,
- la nature spécifique de l'actif loué.

Les actifs détenus en vertu de contrats de location-financement sont amortis sur leur durée d'utilisation ou bien, sur la durée du contrat de location si celle-ci est plus courte et s'il n'existe pas de certitude raisonnable que le preneur devienne propriétaire.

De tels contrats n'existent pas dans le Groupe.

### 2.7.2. Contrats de location simple

L'application de la norme IFRS 16 traitant des contrats de location, d'une application obligatoire depuis janvier 2019. La norme impose différents traitements, que l'on se situe du côté du bailleur ou du preneur.

Un exercice d'identification des biens pris en location d'une valeur supérieure à 5 K€ a été mené, seule une location d'une durée fixe de douze années a été identifiée.

### 2.7.3. Contrats de location chez le bailleur

Dans le cadre de son activité, le Groupe a une activité de Bailleur, pour les immeubles donnés en location. À ce titre, il est nécessaire d'identifier les contrats de location selon deux classifications, soit en contrat de location financement, soit en location simple.

Les Contrats de locations des immeubles de placement du Groupe F I P P ont la qualification de location simple. Les conditions IFRS 16 § 63 à 64 n'étant pas remplies, IAS 40 s'applique donc.

### 2.7.4. Contrats de location chez le preneur

À la conclusion d'un contrat, l'entité doit apprécier, si celui-ci contient un contrat de location. Un contrat de location confère le droit de contrôler l'utilisation d'un actif sur une période déterminée moyennant le paiement d'une contrepartie.

Les contrats de faible valeur ne seront pas retraités par le Groupe (inférieurs à 5 K€ annuel), conformément à la possibilité laissée par la norme.

La location du siège social sis 55 rue Pierre Charron à Paris 8<sup>ème</sup> est traité selon IFRS 16.

À la date d'effet du contrat de location, le preneur doit comptabiliser un actif au titre du droit d'utilisation, et un passif locatif pour les composantes locatives du contrat. Les composantes non locatives n'étant pas affectées par la norme IFRS 16.

À la date d'effet du contrat de location, le preneur doit comptabiliser à l'actif et au passif du bilan, respectivement pour un montant égal lors de leur première comptabilisation :

- un droit d'utilisation de l'actif sous-jacent.

## 2.8. DÉPRÉCIATION D'ACTIFS

Conformément à la norme IAS 36, les autres actifs immobilisés sont soumis à un test de dépréciation à chaque fois qu'un indice de pertes de valeur est identifié.

Le test de dépréciation consiste à comparer la valeur nette comptable de l'actif à sa valeur recouvrable, qui est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de cession et sa valeur d'utilité.

La valeur d'utilité correspond à la valeur actualisée des flux de trésorerie attendus de l'utilisation de l'actif (ou groupe d'actifs) et de son éventuelle cession.

La juste valeur diminuée des coûts de cession correspond au montant qui pourrait être obtenu de la vente de l'actif (ou groupe d'actifs), dans des conditions de concurrence normale, diminué des coûts directement liés à la cession.

Lorsque les tests effectués mettent en évidence une perte de valeur, celle-ci est comptabilisée afin que la valeur nette comptable de ces actifs n'excède pas leur valeur recouvrable.

## 2.9. ACTIFS FINANCIERS

La norme IFRS 9, applicable depuis 1<sup>er</sup> janvier 2018, définit la classification, la comptabilisation et l'évaluation des actifs et passifs financiers.

### 2.9.1. Classification

Si la norme IFRS 9 conserve pour une large part les dispositions de la norme IAS 39 en matière de classement et d'évaluation des passifs financiers, elle supprime en revanche les catégories des actifs financiers détenus jusqu'à leur échéance, des prêts et des créances et des actifs disponibles à la vente.

Les nouvelles catégories d'actifs financiers s'établissent selon le modèle économique que suit l'entreprise pour la gestion des actifs financiers et selon les caractéristiques des flux de trésorerie contractuels de l'actif financier, et sont :

- les actifs financiers au coût amorti,
- les actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais d'autres éléments du résultat global (OCI),
- les actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net.

### 2.9.2. Mode d'évaluation

Un actif financier doit être évalué au coût amorti si deux conditions sont réunies :

- Sa détention s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est de détenir des actifs financiers afin d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels.
- Les conditions contractuelles de sa détention, donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

Un actif financier doit être évalué à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global à la double condition :

- Sa détention s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est atteint à la fois

par la perception de flux de trésorerie contractuels et par la vente d'actifs financiers.

- Les conditions contractuelles de sa détention, donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

Un actif financier doit être évalué à la juste valeur par le biais du résultat net, s'il ne relève pas des deux catégories précédentes.

Par ailleurs, lors de sa comptabilisation initiale, l'entité peut désigner de manière irrévocable un actif financier qui autrement remplirait les conditions pour être évalués au coût amorti ou à

la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global, comme étant évalué à la juste valeur par le biais du résultat net, si cette désignation élimine ou réduit significativement une non concordance comptable qui serait autrement survenue.

Les instruments de capitaux propres détenus (actions) sont toujours évalués à la juste valeur par résultat, à l'exception de ceux qui ne sont pas détenus à des fins de transaction qui peuvent sur option lors de leur comptabilisation initiale et de façon irrévocable être évalués à la juste valeur en contrepartie des autres éléments de résultat global.

### 2.9.3. Comptabilisations ultérieures

Actifs financiers au coût amorti	Les produits d'intérêts, les profits et pertes de change et les dépréciations sont comptabilisés en résultat.  Les profits et pertes issus de la dé-comptabilisation des actifs sont enregistrés en résultat.
Instruments de dette à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	Les produits d'intérêts, les profits et pertes de change et les dépréciations sont comptabilisés en résultat.  Les autres profits et pertes nets sont enregistrés dans les autres éléments du résultat global.  Lors de la dé-comptabilisation, les profits et pertes cumulés en autres éléments du résultat global sont reclassés en résultat.
Instruments de capitaux propres à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	Les dividendes sont comptabilisés en produit dans le résultat sauf si ils représentent un remboursement du coût de l'investissement.  Les autres profits et pertes sont comptabilisés en autres éléments du résultat global et ne sont jamais recyclés en résultat.
Actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat	Les profits et pertes nets, y compris les intérêts ou dividendes perçus, sont comptabilisés en résultat.

### 2.9.4. Dépréciation d'actifs financiers

Le modèle de dépréciation, basée sur les pertes attendues.

La norme IFRS 9 définit une méthode simplifiée pour les créances commerciales et les créances locatives qui est retenue par notre groupe.

Suivant cette méthode, le risque de crédit est évalué au montant des pertes de crédit attendues sur la durée de vie de la créance client ou de la créance locative.

À défaut d'informations prospectives raisonnables et justifiables sans devoir engager des coûts et des efforts excessifs, le groupe utilise les informations sur les comptes en souffrance pour

déterminer les augmentations importantes du risque de crédit.

Aussi le groupe s'appuie sur la matrice suivante pour déterminer les pertes de crédit en fonction du temps depuis lequel la créance est en souffrance.

Durée de la souffrance	Taux de dépréciation
Inférieur à 90 jours	0 %
Supérieur à 90 jours	100 % sauf exceptions en fonction d'informations justifiables

L'expérience montre qu'en deçà de 90 jours de retard dans le règlement de la créance, aucun

risque de crédit n'existe en raison de l'existence d'un dépôt de garantie couvrant généralement 3 mois de loyers ou d'une garantie par signature d'une solvabilité incontestable (cet argument écarte la présomption réfutable, définie par la norme, d'une augmentation importante du risque de crédit dès le délai de 30 jours de souffrance de la créance) ; au-delà de 90 jours, une grave altération du crédit attendue est avérée sauf pour des exceptions relevant de situations particulières documentées (par exemple retenue de garantie de 6 mois de loyers, garantie particulière, analyse approfondie de la situation financière du débiteur).

Une grille d'analyse plus fine nécessiterait un panel de clients plus large, qui autoriserait la définition de classes de risque de crédit en fonction de caractéristiques propres.

Or le nombre de locataires est limité et chacun d'entre eux fait l'objet d'un suivi individuel qui s'exerce de la signature de tout nouveau bail où tous les candidats locataires sont examinés quant à leur stabilité et leur solvabilité financière et tout au long du déroulement du bail quant à la ponctualité des encaissements.

### 2.9.5. Actions propres

Conformément à la norme IAS 32, tous les titres d'autocontrôle détenus par le Groupe sont enregistrés en diminution des capitaux propres pour leur coût d'acquisition. Les cessions ultérieures sont imputées directement en capitaux propres et ne donnent lieu à l'enregistrement d'aucun résultat.

### 2.10. PASSIFS FINANCIERS

Les passifs financiers sont présentés au coût amorti (net du coût de transaction et des frais accessoires) selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

### 2.11. PROVISIONS

Selon la norme IAS 37, une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, et qu'il est probable qu'une sortie de ressource sans contrepartie au moins

équivalente (au profit d'un tiers) représentative d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation et, que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable. La provision est estimée en prenant en considération les hypothèses les plus probables à la date d'arrêtée des comptes.

Si l'effet de la valeur temps est significatif, la provision est actualisée. Le taux d'actualisation utilisé pour déterminer la valeur actualisée reflète les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et les risques inhérents à l'obligation. L'augmentation du montant de la provision résultant de l'actualisation est comptabilisée en charges financières. Les passifs qui répondent aux définitions suivantes sont indiqués en annexe en tant que passifs éventuels :

- une obligation potentielle résultant d'événements passés et dont l'existence ne sera confirmée que par la survenance d'un ou de plusieurs événements futurs incertains et hors du contrôle de l'entité,
- une obligation actuelle résultant d'événements passés mais qui n'est pas comptabilisée car il n'est pas probable qu'une sortie de ressources soit nécessaire pour éteindre l'obligation ou bien que le montant de l'obligation ne puisse être évaluée avec une fiabilité suffisante.

### 2.12. IMPÔT SUR LES RÉSULTATS

La société F I P P et certaines de ses filiales ont opté pour le régime fiscal des SIIC avec effet au 1<sup>er</sup> décembre 2011. De ce fait, le résultat relatif au secteur immobilier sera exonéré d'impôt sur les sociétés, les autres éléments du résultat y étant soumis.

La charge d'impôt comptabilisée est issue du secteur non immobilier.

La charge d'impôt est égale à la somme de l'impôt courant et de l'impôt différé. L'impôt courant est l'impôt dû au titre de l'exercice.

Les impôts différés correspondent à l'ensemble des différences temporelles entre les résultats comptables et fiscaux apparaissant lorsque la valeur comptable d'un actif ou d'un passif est différente de sa valeur fiscale. Ces différences génèrent des actifs et passifs d'impôts qualifiés de différés, ceux-ci sont calculés selon la méthode du report variable.

### 2.13. RÉSULTAT PAR ACTION

Conformément à la norme IAS 33, le résultat de base par action est obtenu en divisant le « Résultat - part du Groupe » par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice.

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation est calculé sur la base des différentes évolutions du capital social, corrigées, le cas échéant, des détentions par le Groupe de ses propres actions.

Le résultat dilué par action est calculé en divisant le « Résultat - Part du Groupe » par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation majoré de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives.

### 2.14. REVENUS DES IMMEUBLES

Les loyers sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée du bail et prennent en compte l'ensemble des remises accordées, en accord avec l'interprétation SIC 15.

Les charges locatives refacturées et les charges locatives globales sont comptabilisées au fur et à mesure de leur engagement.

Les contrats de baux signés entre le groupe et ses locataires sont des contrats de location simple, sans transfert de la quasi-totalité des avantages et risques inhérents à la propriété des immeubles (IFRS 16 § 61). De manière générale, les baux incluent une clause de renouvellement de la période de location et une clause de ré-indexation du loyer ainsi que toutes les clauses généralement stipulées dans ce type de contrat.

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

### 2.15. RÉSULTAT DE CESSION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Le résultat de cession d'immeubles de placement est constitué de la différence entre le prix de vente nets des frais engagés à l'occasion de la vente et la valeur nette comptable consolidée de l'immeuble cédé.

### 2.16. SECTEURS OPÉRATIONNELS

Conformément à la norme IFRS 8 « Secteurs opérationnels », l'information sectorielle présentée est établie sur la base des données de gestion internes utilisées pour l'analyse de la performance des activités et l'allocation des ressources par le « Principal Décideur Opérationnel ».

Un secteur opérationnel est une composante distincte du Groupe qui est engagée dans la fourniture de produits ou services distincts et qui est exposée à des risques et une rentabilité différente des risques et de la rentabilité des autres secteurs opérationnels.

Les secteurs opérationnels existants au 31 décembre 2023 sont les suivants :

- Bureaux
- Commerces
- Hôtels
- Habitations
- En restructuration

Un résultat net est présenté pour chaque secteur. Les immeubles de placements, les passifs financiers courants et non courants sont également présentés par secteur.

## NOTE 3. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

### 3.1. LISTE DES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES

#### Sociétés Consolidées

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%
SCI	SCI BRIAULX	55, rue Pierre Charron 75008 PARIS	438 099 921	100%
SCI	SCI BRIHAM	55 rue Pierre Charron 75008 PARIS	438 099 897	100%
SA	HILLGROVE INVEST. GROUP	16 allée Marconi - LUXEMBOURG	B161514	50%
Private Ltd Cie	HILLGROVE LIMITED	Private Ltd Company; Acre House, 11/15 William Road, London, England, NW1 3ER	9339805	50%
SA	KENTANA	16 allée Marconi LUXEMBOURG	B 109516	100%
SCI	SCI LE BREVENT	55 rue Pierre Charron 75008 PARIS	415 254 663	100%
SC	LIPO	55, rue Pierre Charron 75008 PARIS	537 857 914	100%
EURL	PAMIER	55 rue Pierre Charron 75008 PARIS	440 342 178	100%
SNC	SAMRIF	55 rue Pierre Charron 75008 PARIS	389 164 617	100%
SA	FRANCE TOURISME IMMOBILIER	Hôtel Le Totem Les près de Flaine 74300 ARACHES LA FRASSE	380 345 256	51%
SA	FIDRA	2 rue Gabriel Lippmann - L5365 MUNSBACH Lux.	B61606	100%
Sortie du périmètre de consolidation				

La société HILLGROVE INVESTMENTS GROUP a été cédée pour 50 % par la société KENTANA, le Groupe F I P P estime avoir toujours le contrôle de la société et de sa filiale à 100 % HILLGROVE LIMITED.

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

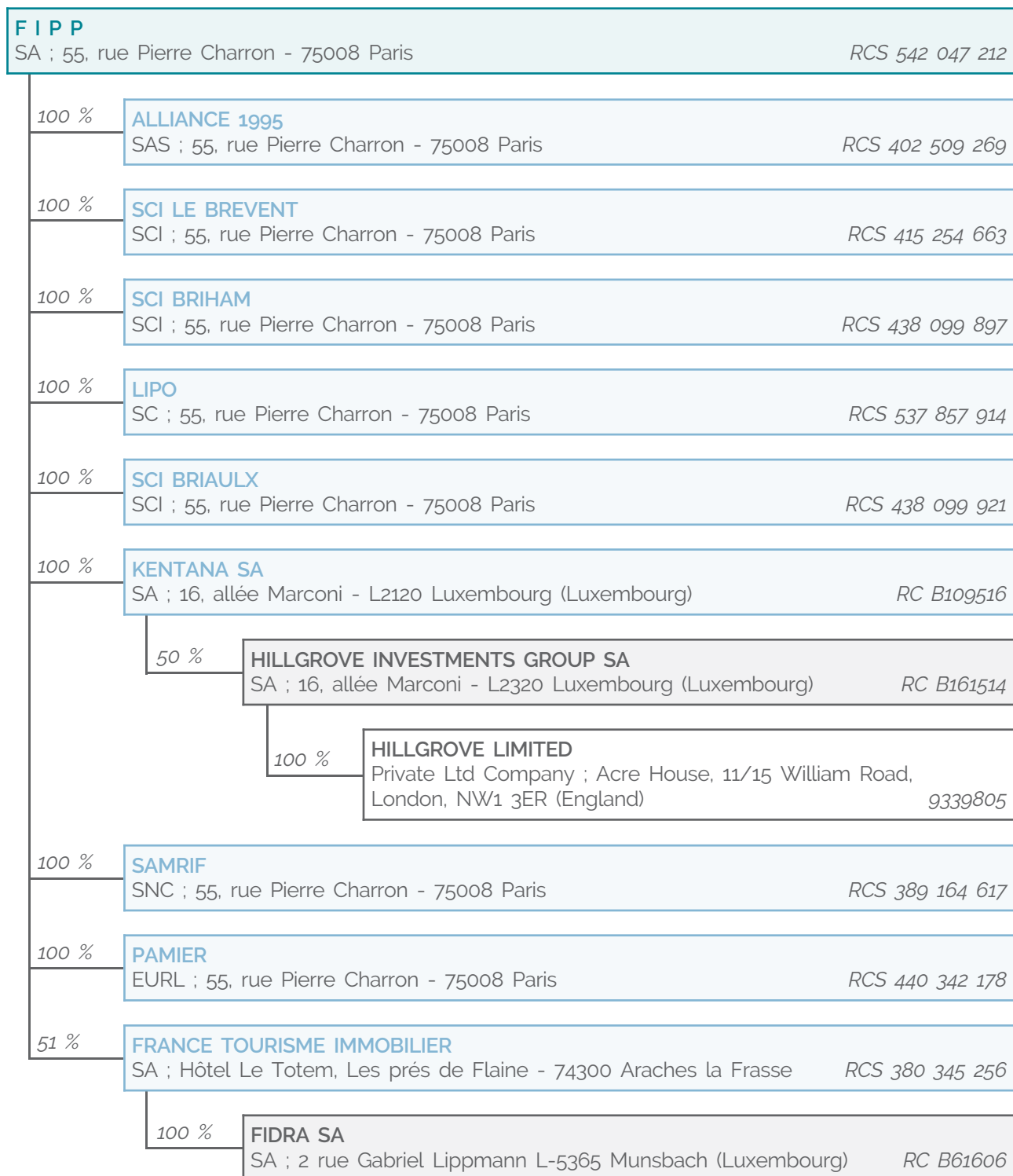
Aucune société contrôlée n'a été exclue de la consolidation.

Les sociétés HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA, HILLGROVE LIMITED, établissant leurs comptes en devises étrangères, leur intégration dans les comptes consolidés engendre la constatation d'écarts de conversion.

### 3.2. ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE

La consolidation de la société F I P P intègre au 31 décembre 2023 outre la maison mère, 12 sociétés dont 4 sociétés civiles.

### 3.3. ORGANIGRAMME DU GROUPE F I P P





## NOTE 4. BILAN

### 4.1. ACTIFS NON COURANTS NON FINANCIERS

#### 4.1.1. Variation de la valeur des immeubles de placement

Au 31 décembre 2023 :

Immeubles de placement (IAS 40)	Valeur au 31/12/2022	Variation de périmètre	Entrées (dépensés immobilisés) <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 31/12/2023
Juste valeur	60 436	-	57	-	-	-	278	(457)	60 314
								<b>Amortissement et dépréciation</b>	
Coût amorti (Immeubles PAMIER)	17 429	-	5	-	-	-	-	(439)	16 995
<b>Total des immeubles de placement</b>	<b>77 865</b>	<b>-</b>	<b>62</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>278</b>	<b>(896)</b>	<b>77 309</b>
Immeuble destiné à la vente	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total des immeubles</b>	<b>77 865</b>	<b>-</b>	<b>62</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>278</b>	<b>(896)</b>	<b>77 309</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 + 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 :

L'immeuble « Le Varet » aux Arcs 2000	(500)
Charles street à Londres	-
Route du Planet à Megève	300
L'immeuble « Le Totem » à Flaine	(197)
L'immeuble « Clos La Garenne » à Fresnes »	30
Le terrain à Verdun	(90)

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.

## 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)
Le terrain à Verdun	(103)
L'immeuble « Clos La Garenne » à Fresnes	(160)

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.

#### 4.1.2. Variations des actifs corporels hors immeubles de placement

Au 31 décembre 2023 :

Valeurs brutes (en milliers d'euros)	31/12/2022	Transfert	Acquisitions <sup>(1)</sup>	Cessions	Variation de périmètre	31/12/2023
Immeubles	957	-	45		-	1 002
Autres immobilisations corporelles	227	-	8	(30)		205
<b>Total</b>	<b>1 184</b>	<b>-</b>	<b>53</b>	<b>(30)</b>	<b>-</b>	<b>1 207</b>
Amortissements et dépréciations (en milliers d'euros)	31/12/2022	Transfert	Dotations	Cessions et reprises	Variation de périmètre	31/12/2023
Immeubles	(181)	-	(107)	-	-	(288)
Autres immobilisations corporelles	(221)	-	(2)	30	-	(192)
<b>Total</b>	<b>(402)</b>	<b>-</b>	<b>(109)</b>	<b>30</b>	<b>-</b>	<b>(481)</b>
<b>Valeurs Nettes</b>	<b>782</b>					<b>726</b>

(1) l'acquisition d'immeubles 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 2023 de l'immeuble 55 rue Pierre Charron a quant à eu un impact de +45 K€ sur la valeur brute des immeubles, et 107 K€ d'accroissement d'amortissement du droit d'utilisation de l'immeuble.

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.

### 4.1.3. Variations des actifs incorporels

#### Au 31 décembre 2023 :

(En milliers d'euros)	31/12/2022	Acquisitions / Augmentation	Cessions / Diminution	Sortie de périmètre	31/12/2023
Valeurs brutes	796	-	(4)	-	792
Amortissements/dépréciations	(261)	(12)	4	-	(269)
<b>Valeurs nettes</b>	<b>535</b>				<b>523</b>

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

La marque Jacques FATH est considérée comme ayant une durée de vie indéterminée. Sa valeur recouvrable est testée a minima une fois par an, et a conduit à une dépréciation de 12 K€ complémentaires sur l'exercice.

#### Au 31 décembre 2022 :

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

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

La marque Jacques FATH est considérée comme ayant une durée de vie indéterminée. Sa valeur recouvrable est testée a minima une fois par an, et a conduit à une dépréciation de 213 K€ sur l'exercice.

## 4.2. ACTIFS FINANCIERS COURANTS ET NON COURANTS

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

Actifs Financiers	Classement	Valeur comptable 31/12/2023	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	322	577	3
Clients et comptes rattachés	Coût amorti	1 714	1 282	NA
Autres créances	Coût amorti	983	997	NA
Autres actifs courants	Coût amorti	10	13	NA
Actifs financiers courants	Instruments de capitaux à la juste valeur par le biais du résultat	116	105	1
Trésorerie et équivalents	Coût amorti	283	835	NA
<b>Total des actifs financiers</b>		<b>3 684</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.

### 4.2.1. Actifs financiers non courants

Actifs financiers (en milliers d'euros)	31/12/2022	Augmentations	Diminutions	31/12/2023	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		(255)	321	-	321	-
Dépôts (fonds de roulement) <sup>(2)</sup>	254	1		255	255	-	-
<b>Total</b>	<b>830</b>	<b>1</b>	<b>(255)</b>	<b>576</b>	<b>255</b>	<b>321</b>	<b>-</b>

(1) Le solde au 31 décembre est composé de titres MYHOTELMATCH pour 321 K€ (-255 K€), correspondant au cours de bourse des 343 269 actions détenues, suite au regroupement des actions, au second semestre 2023 (1 nouvelle pour 100 anciennes).

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

#### 4.2.2. Stocks

##### Au 31 décembre 2023 :

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

##### 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).

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

##### Au 31 décembre 2023 :

(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	1 730	(16)	1 714	1 714		
Autres créances	2 380	(1398)	983	983		
<b>Total</b>	<b>4 110</b>	<b>(1414)</b>	<b>2 697</b>	<b>2 697</b>		

Les autres créances au 31 décembre 2023, sont composées principalement de :

- Créances de TVA pour 873 K€,
- de fournisseurs débiteurs pour 14 K€,
- des créances fiscales pour 30 K€,
- créances diverses 65 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 dépréciée 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 dépréciée dans les comptes.

### 4.2.4. Actifs financiers courants

## Au 31 décembre 2023 :

(En milliers d'euros)	ISIN	Solde au 31/12/2022	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cession	Solde au 31/12/2023
<b>Actions</b>						
ACANTHE DÉVELOPPEMENT	FR 0000064602	105		11		116
<b>Total</b>		<b>105</b>	<b>-</b>	<b>11</b>	<b>-</b>	<b>116</b>

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

Les actions sont valorisées à leur cours de clôture au 31 décembre 2023 conduisant à une appréciation de valeur des titres de 11 K€.

## Au 31 décembre 2022 :

(En milliers d'euros)	ISIN	Solde au 31/12/2021	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cession	Solde au 31/12/2022
<b>Actions</b>						
ACANTHE DÉVELOPPEMENT	FR 0000064602	152		(46)		105
<b>Total</b>		<b>152</b>	<b>-</b>	<b>(46)</b>	<b>-</b>	<b>105</b>

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

Les actions sont valorisées à leur cours de clôture au 31 décembre 2022, conduisant à une dépréciation de 46 K€.

#### 4.2.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	Valeur nette 31/12/2023	Valeur nette 31/12/2022
SICAV monétaires		
Disponibilités	283	835
<b>Total</b>	<b>283</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.

#### 4.3. CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 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€.

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

	Actionnariat FIPP au 31/12/2023			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>

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

La variation du Besoin en Fond de Roulement se décompose ainsi :

BFR (en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Actifs courants	(243)	837
Dettes courantes	918	(5 824)
<b>Variation du BFR</b>	<b>676</b>	<b>(4 986)</b>

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



#### 4.3.2. Participations ne donnant pas le contrôle

Les participations ne donnant pas le contrôle sont issues de la société FRANCE TOURISME IMMOBILIER, et HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA.

La société FRANCE TOURISME IMMOBILIER contrôle à 100 % une filiale, la société FIDRA, SA, 2 rue Gabriel Lippmann - L5365 Munsbach, Luxembourg (B 61606). La sous-filiale de FIDRA SA, SUISSE DESIGN CREATION (anciennement) POIRAY JOAILLER (Suisse) SARL, 22 rue du Nant - 1 207 Genève, Suisse (CHE 115 592 633) a été cédée fin décembre 2022.

##### 4.3.2.1. 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.

Le résultat net de l'exercice de ce sous-groupe attribué aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle est de -16 K€.

Le cumul des réserves consolidées et du résultat de l'exercice revenant aux participations ne donnant pas le contrôle s'élève à la clôture à +3 211 K€.

#### 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>Actifs non courants</b>	18	505
<b>Actifs courants</b>	1	7 153
dont Trésorerie	-	
<b>Passifs non courants</b>		
<b>Passifs courants</b>	(1 079)	(42)
<b>Produits</b>	179	173
dont produit des éléments d'actifs cédés	-	-
dont reprises de provision	142	-
dont produits financiers d'intérêt	-	-
<b>Charges</b>	(317)	(68)
dont charges financières d'intérêts	(23)	
dont dépréciation d'actifs	-	12
dont éléments d'actifs cédés	-	-
<b>Résultat net</b>	<b>(138)</b>	<b>105</b>
<b>Résultat Global net</b>	<b>(138)</b>	<b>105</b>

(en milliers d'euros)	A Nouveau	Autres éléments du résultat global	Résultat 2023	Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle au 31/12/2023
Minoritaires FTI	3 227	-	(16)	3 211

#### 4.3.2.2. HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA

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 INVESTMENTS GROUP SA détient à 100 % la société HILLGROVE Ltd 31 Hill Street à Londres Angleterre, elle-même propriétaire d'un bien immobilier valorisé 11 M£ par un expert indépendant au 30 juin et au 31 décembre 2019.

Les 50 % restants, sont toujours la propriété de la société KENTANA SA, filiale du Groupe F I P P Le sous-groupe HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA est toujours traité en Intégration globale, le Groupe F I P P estimant avoir le contrôle, notamment eu égard à la nomination des trois Administrateurs.

Le patrimoine immobilier du sous-groupe HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA est constitué par l'immeuble situé Charles Street à Londres Angleterre, cet immeuble est classé en immeuble de placement. L'expertise 2023 fait ressortir la valeur de l'immeuble à 12 M£.

Le résultat net de l'exercice de ce sous-groupe attribué aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle est de -39 K€.

Le cumul des réserves consolidées et du résultat de l'exercice revenant aux participations ne donnant pas le contrôle s'élève à la clôture à +5 715 K€.

<i>(En milliers d'euros)</i>	HILLGROVE INVESTMENTS GROUP	HILLGROVE Ltd
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-
<b>Informations financières agrégées</b>		
Actifs non courants		13 808
Actifs courants		1 243
<i>dont Trésorerie</i>		
Passifs non courants		
Passifs courants	2 998	(47)
<b>Produits</b>	<b>60</b>	<b>17</b>
<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>	60	17
<b>Charges</b>	<b>(101)</b>	<b>(55)</b>
<i>dont charges financières d'intérêts / change</i>	(76)	
<i>dont éléments d'actifs cédés</i>		
<b>Résultat net</b>	<b>(41)</b>	<b>(37)</b>
<b>Résultat Global net</b>	<b>(41)</b>	<b>(37)</b>

<i>(en milliers d'euros)</i>	A Nouveau	Autres éléments du résultat global	Résultat 2023	Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle au 31/12/2023
Minoritaires Hillgrove	5 639	115	(39)	5 715

#### 4.4. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

(En milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Litige Taxe Foncière	1 392	-
Litige Taxe Foncière (pénalités)	139	-
Litiges avec des locataires	-	12
<b>Total</b>	<b>1 531</b>	<b>12</b>

Une provision pour charge de taxe foncière à été constatée en provision et non en charge certaine. La décision du Conseil d'Etat du 16 décembre 2022 stipule 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 ». A ce titre, il paraît établi que

Au 31 décembre 2022, les passifs financiers courants et non courants se présentent comme suit :

Dettes (en milliers d'euros)	31/12/2022	Variations de la période					31/12/2023
		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	(115)		611
<b>Total des passifs financiers non-courants</b>	<b>681</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>45</b>	<b>(115)</b>	<b>-</b>	<b>611</b>
<b>Passifs courants</b>							
Emprunts obligataires	-						-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an	0						0
Autre emprunt / IFRS 16	102	(106)			115		110
<b>Total des passifs financiers courants</b>	<b>102</b>	<b>(106)</b>		<b>-</b>	<b>115</b>	<b>-</b>	<b>110</b>
<b>Total des passifs financiers</b>	<b>783</b>	<b>(106)</b>	<b>-</b>	<b>45</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>721</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	835	(552)					283
<b>Endettement net</b>	<b>(52)</b>						<b>438</b>

les valeurs locatives seraient erronées et que la Taxe Foncière appelée le soit tout autant.

#### 4.5. IMPÔTS DIFFÉRÉS PASSIFS

Les impôts différés passifs de 531 K€ concernent l'impôt latent sur la plus value des biens situés à Megève. Cette dette ressort de la réalisation d'un "Tax Planning", et est en augmentation de 32 K€.

#### 4.6. PASSIFS FINANCIERS

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

Au 31 décembre 2023, le montant total des passifs financiers courants et non courants s'élève à 7 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 -438 K€ (endettement net) à la clôture contre +52 K€ (excédent net de trésorerie) au 31 décembre 2023.

Il n'exite plus de dettes contractée auprès d'établissement de crédit.

Autres Emprunts	Date de fin de Location	Parts			Total des décaissements
		< 1 an	>1 an et < 5 ans	à + 5 ans	
Dettes de Loyer IFRS 16 - 55 Charron	févr./2030	110	460	151	721
<b>Total</b>		<b>110</b>	<b>460</b>	<b>151</b>	<b>721</b>

#### 4.6.2. Échéancier et juste valeur des dettes

Au 31 décembre 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 <sup>(1)</sup>	110	460	151	721	-	721	721	N/A
Dépôts et cautionnements	151			151	151		151	N/A
Dettes fournisseurs	3 867			3 867	3 867		3 867	N/A
Dettes fiscales et sociales	14 328			14 328	14 328		14 328	N/A
Autres dettes	2 819			2 819	2 819		2 819	N/A
Autres passifs courants	148			148	148		148	N/A
<b>Total</b>	<b>21 423</b>	<b>460</b>	<b>151</b>	<b>22 034</b>	<b>21 313</b>	<b>721</b>	<b>22 034</b>	

(1) dont intérêt courus 0 K€

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

La juste valeur des emprunts est égale au capital restant dû eu égard, s'agissant de l'application de la norme IFRS 16.

Le poste Emprunt et dettes financières se compose :

- la dette locative IFRS 16 pour 721 K€,

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

- les dettes de personnel et de charges sociales pour 5 K€,
- de dettes de TVA pour 309 K€,
- taxes foncières pour 12 582 K€, afférentes à PAMIÉ (Cf. § 9.3 - Taxe Foncière),

- taxe sur les bureaux pour 1 424 K€ afférente à PAMIÉ,
- taxes sociétés étrangères pour 40 K€,
- Impôt société pour 5 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 1 467 K€ de prêt et 31 K€ d'intérêts courus),
- avance en compte courant reçu par HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA de la société COFINFO pour 834 K€,
- Une dette à l'égard de VINHORADY pour 450 K€,
- avoirs à établir pour 37 K€, correspondants à la reddition des comptes de locataires,

## 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	Echéance 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>	

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,

- 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 5. COMPTE DE RÉSULTAT

### 5.1. 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)	31/12/2023	31/12/2022
Loyers	1 456	1 397
Charges locatives refacturées	377	413
Charges locatives globales	(2 775)	(2 767)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>(942)</b>	<b>(957)</b>

Au 31 décembre 2022, le chiffre d'affaires connaît une progression de 1,3 % (1 833 K€ en 2023 contre 1 810 K€ en 2022).

L'évolution des loyers (+59 K€ soit +4,2 %) est uniquement lié à l'effet de leur indexation.

La refacturation des charges locatives est en baisse de 36 K€.

Le groupe n'a pas comptabilisé de loyers conditionnels sur l'exercice 2023.

La description générale des dispositions des contrats de location est faite dans la note 2.14.

## 5.2. RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

Le résultat opérationnel est défini comme la différence de l'ensemble des charges et produits ne résultant pas des activités financières des sociétés mises en équivalence, des écarts d'acquisitions négatifs, des activités abandonnées et de l'impôt conformément à la recommandation CNC 2009-R-03.

(En milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Revenus des autres activités		
Frais de personnel	(423)	(411)
Autres frais généraux	(679)	(603)
Autres produits et charges	(334)	(920)
Variation de valeur des immeubles de placement	(457)	1 164
Dotations aux autres amortissements et provisions	(576)	(782)
Reprises des autres amortissements et provisions	141	595
Résultat de cession des entités déconsolidées	-	(67)
<b>Charges / Produits Net(tes) d'Exploitation</b>	<b>(2 328)</b>	<b>(1 023)</b>
Résultat de cession d'immeubles de placement	-	-
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(3 269)</b>	<b>(1 981)</b>

À fin décembre 2023, le résultat opérationnel hors résultat de cession des immeubles de placement est une perte de 3 269 K€ contre une perte de 1 981 K€ au 31 décembre 2022.

Les frais de personnel (423 K€) enregistrent la charge propre des salaires et des charges sociales des salariés, augmentés des charges de salaires et de charges sociales refacturées au groupe F I P P (341 K€).

Les autres frais généraux de l'exercice (679 K€) sont en progression par rapport à l'exercice précédent (+76K€). Ils sont principalement composés des frais suivants :

- honoraires (429 K€), dont les auditeurs financiers (156 K€), Honoraires comptables (72 K€) les honoraires juridiques (123 K€) et les honoraires divers (22 K€),
- locations (8 K€),
- Charges Locatives (32 K€)
- sous traitance (parties liées) pour (57 K€),
- Assurances (10 K€),
- frais de publication légales et financières (71 K€),
- taxes retenues à la source pour les sociétés étrangères (10 K€),

- commissions bancaires (14 K€)
- Divers taxes (15 K€)

Les autres produits et charges (-334 K€) sont principalement constitués de :

- Pertes sur créances irrécouvrables pour -166 K€ (compensées par des reprises de provisions pour 141 K€) ,
- Des jetons de présence pour -10 K€,
- pénalité amendes pour -157 K€,

Variation de valeur des immeubles de placement sur l'exercice -457 K€ (cf. § 4.1.1).

Les dotations aux autres amortissements et provisions de l'exercice (-576 K€) se décomposent en :

- les dotations aux amortissements sur l'ensemble immobilier du Blanc Mesnil (PAMIER) pour -439 K€,
- une dépréciation de la marque jacques FATH -12 K€,
- La dotation IFRS 16 pour le 55 rue Pierre Charron -107 K€,
- les dotations aux amortissements sur les autres immobilisations -2 K€,
- Un dotation de provision pour dépréciation des créances -16 K€.

Les reprises aux amortissements et provisions de l'exercice (+141 K€) se décomposent en :

- reprise de provision sur créances devenues irrécouvrables pour 141 K€.

## 5.3. RÉSULTAT NET

(En milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(3 269)</b>	<b>(1 981)</b>
Produits de placements financiers	11	113
Coût de l'endettement financier brut	(15)	(16)
Coût de l'endettement financier net	(4)	97
Autres produits et charges financiers	44	(60)
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>(3 229)</b>	<b>(1 943)</b>
Écart d'acquisition négatif		
Charge d'impôt	(37)	(499)
<b>Résultat net</b>	<b>(3 267)</b>	<b>(2 443)</b>
Attribuable aux :		
Propriétaires du groupe	(3 211)	(2 720)
Participations ne donnant pas le contrôle	(55)	277

Les produits de placements financiers se composent de la variation de juste valeur des actifs financiers courants s'élèvent à 11 K€.

L'endettement financier brut correspond aux intérêts sur la dette de loyer IFRS 16 (15 K€).

Les « Autres produits et charges financiers » (+44 K€) enregistrent principalement :

- les charges d'intérêt sur le compte courant avec la sociétés RODRA INVESTMENTS (-31 K€),
- les gains nets de change (+45K€),
- intérêts sur compte courant Cofinfo (-24 K€),

- des dividendes reçus d'ACANTHE DEVELOPPEMENT (+45 K€).

- Divers produits et charges financières (+9K€)

L'impôt sur le résultat (-37 K€) correspond à un impôt différé lié à la survaleur des biens situés à Megève (-32 K€), et un impôt sur le résultat de la société ALLIANCE 1995 (-5 K€).

Le résultat net consolidé est une perte de 3 267 K€ qui se répartit pour -3 211 K€ aux propriétaires du Groupe et -55 K€ aux participations ne donnant pas le contrôle.

#### 5.4. VÉRIFICATION DE LA CHARGE D'IMPÔT

(En milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	(3 267)	(2 443)
Charge / Produit d'impôt	(37)	(499)
Résultat avant impôt	(3 230)	(1 944)
Taux d'impôt	25%	25%
<b>Charge / Produit d'impôt théorique</b>	<b>807</b>	<b>486</b>
- Impact fiscal des :		
• - du régime SIIC	(65)	317
• - Autres retraitements et décalages	633	(827)
• - filiales étrangères	(26)	249
- - imputations et créations de déficits fiscaux	(1 387)	(724)
<b>Charges (-) / Produit (+) d'impôt</b>	<b>(37)</b>	<b>(499)</b>

La charge d'impôt correspond a l'impôt différé sur la variation de valeur du bien situé à Megève. La charge d'impôt reflète la réalisation d'un "Tax Planning".

## NOTE 6. SECTEURS OPÉRATIONNELS

Le Groupe réalise l'intégralité de son chiffre d'affaires dans la zone Euro, et au Royaume-Uni.

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

Le patrimoine immobilier du Groupe représente au 31 décembre 2023 une surface totale de 81 715 m<sup>2</sup> répartie de la manière suivante :

### Nature du patrimoine

(En m <sup>2</sup> )	31/12/2023	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 <sup>(1)</sup>	54 030	54 030
Divers <sup>(2)</sup>	113	113
<b>Total</b>	<b>81 715</b>	<b>81 715</b>

(1) Le patrimoine immobilier de PAMIER est considéré en restructuration dans l'attente de la définition exacte des droits à construire affectés à la zone des immeubles.

(2) Surfaces de réserves, de caves, et d'emplacements de parking.

### Situation géographique

Répartition en % en fonction des m <sup>2</sup>	31/12/2023	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 31 décembre 2023 s'élève à 127 ares et 05 centiares.

L'activité du groupe au cours de l'exercice écoulé est décrite dans la note 1.1 du rapport de gestion sur les comptes clos le 31 décembre 2023.

### Répartition de la valeur du patrimoine immobilier en secteurs géographiques

Par secteur géographique (en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Province	44 506	44 936
Paris et Région Parisienne	18 995	19 399
Etranger	13 808	13 530
<b>Total</b>	<b>77 309</b>	<b>77 865</b>

Le patrimoine inclus les immeubles de placement pour 77 309 K€ (dont 60 314 K€ évalués à la juste valeur et 16 995 K€ au coût amorti de par l'impossibilité d'une évaluation à la juste valeur du patrimoine immobilier de PAMIER). La valeur des immeubles a diminué de 556 K€ (-457 K€ via la juste valeur, +278 K€ d'amortissement et -734 K€ d'écart de change, +57 K€ d'acquisitions).



## Au 31 décembre 2023

(En milliers d'euros)	Habitations	Commerces	Bureaux	Hôtels	Projet de restructuration	Non affectable	Total
Loyers	349	41		1 066	-	-	1 456
Charges locatives refacturées	127	15		235	-		377
Charges locatives globales	(152)	(164)	(85)	(252)	(2 108)	(14)	(2 775)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>324</b>	<b>(108)</b>	<b>(85)</b>	<b>1 048</b>	<b>(2 108)</b>	<b>(14)</b>	<b>(942)</b>
Revenus des autres activités							
Frais de personnel <sup>(1)</sup>	(30)	(55)	(28)	(308)	-	(2)	(423)
Autres frais généraux <sup>(2)</sup>	(47)	(86)	(44)	(487)	(12)	(3)	(679)
Autres produits et charges	-	-	-	-	(212)	(122)	(334)
Variation de valeur des immeubles de placement	300	19	11	(697)	-	(90)	(457)
Dotations aux autres amortissements et provisions	-	-	-	-	(439)	(137)	(576)
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						11	11
Coût de l'endettement financier brut						(15)	(15)
Autres produits et charges financiers	3	6	3	32	0	0	44
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>550</b>	<b>(224)</b>	<b>(143)</b>	<b>(413)</b>	<b>(2 771)</b>	<b>(230)</b>	<b>(3 229)</b>
Impôts sur les sociétés	(37)						(37)
<b>Résultat net</b>	<b>513</b>	<b>(224)</b>	<b>(143)</b>	<b>(413)</b>	<b>(2 771)</b>	<b>(230)</b>	<b>(3 267)</b>

(1) & (2) réparti en fonction des m<sup>2</sup>

## Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2023

(En milliers d'euros)	Bureaux	Commerce	Hôtels	Habitations	Projet de restructuration	Non Affectable <sup>(1)</sup>	Total
<b>Actifs</b>							
Immeubles de placements	681	1 319	32 090	25 908	16 995	316	77 309
Immeubles en immobilisations corporelles							
Immeubles destinés à la vente							
<b>Passifs</b>							
Passifs financiers non courants						611	611
Passifs financiers courants						110	110

(1) Il s'agit du terrain à Verdun, de caves à Flaines

## Au 31 décembre 2022

(En milliers d'euros)	Habitations	Commerces	Bureaux	Hôtels	Projet de restructuration	Non affectable	Total
Loyers	338	38		1 020	-	-	1 397
Charges locatives refacturées	169	17		227	-		413
Charges locatives globales	(176)	(158)	(82)	(282)	(2 069)	(1)	(2 767)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>331</b>	<b>(103)</b>	<b>(82)</b>	<b>965</b>	<b>(2 069)</b>	<b>(1)</b>	<b>(957)</b>
Revenus des autres activités							
Frais de personnel <sup>(1)</sup>	(29)	(53)	(27)	(300)		(2)	(411)
Autres frais généraux <sup>(2)</sup>	(41)	(74)	(38)	(420)	(27)	(2)	(603)
Autres produits et charges	(2)	(0)	-	(17)	(824)	(77)	(920)
Variation de valeur des immeubles de placement	377	(106)	(54)	1 064		(117)	1 164
Dotations aux autres amortissements et provisions	(3)	-	-	(13)	(449)	(316)	(782)
Reprise des autres amortissements et provisions	-	-	-	-	595	-	595
Résultat de cession des entités déconsolidées	-	-	-	-	-	(67)	(67)
Résultat de cession des d'immeubles destinés à la vente							-
Produits de trésorerie						113	113
Coût de l'endettement financier brut						(16)	(16)
Autres produits et charges financiers	(4)	(8)	(4)	43		0	(59)
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>629</b>	<b>(343)</b>	<b>(206)</b>	<b>1 235</b>	<b>(2 774)</b>	<b>(485)</b>	<b>(1 943)</b>
Impôts sur les sociétés	(499)						(499)
<b>Résultat net</b>	<b>129</b>	<b>(343)</b>	<b>(206)</b>	<b>1 235</b>	<b>(2 774)</b>	<b>(485)</b>	<b>(2 443)</b>

(1) & (2) réparti en fonction des m².

## Informations bilantielles 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 relatives aux zones géographiques au 31 décembre 2023

(En milliers d'euros)	Paris	Région Parisienne	Province	Etranger	Non Affectable	Total
Chiffre d'affaires		56	1 777			1 833
<b>Actifs non courants</b>						
Immeubles de placements		18 995	44 506	13 808		77 309
Immeubles destinés à la vente						-

## Informations relatives aux zones géographiques 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						-

## NOTE 7. ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

### 7.1. ENGAGEMENTS HORS BILAN LIÉS AU PÉRIMÈTRE DU GROUPE CONSOLIDÉ

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

### 7.2. ENGAGEMENTS HORS BILAN LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT

#### 7.2.1. Engagements donnés

Les engagements listés, ci-dessous, garantissent des passifs inclus dans le bilan consolidé, et ne viennent donc pas s'additionner au montant de ces passifs.

#### Autres engagements

Par ailleurs, le groupe n'a pas accordé à des tiers des lignes de crédit non encore utilisées (lettres de tirages, ...) et n'a pas d'engagements de rachat de valeurs prêtées ou déposées en garanties.

#### 7.2.2. Engagements reçus

Néant.

### 7.3. ENGAGEMENTS HORS BILAN LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES DU GROUPE

#### 7.3.1. 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 31 décembre 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 12 931 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 les immeubles du Centre d'Affaire Paris Nord au profit du Trésor Public.

#### Hypothèques dans le cadre du litige LACATON-VASSAL

Dans le cadre du litige LACATON VASSAL, qui est terminé (depuis 2022), des hypothèques avaient été inscrites par les sociétés Puech et Savoye Architectes, Lacaton et Vassal Architectes, CESMA, BATSCOP, Louis Choulet, AIA Ingénierie. La société F I P P ayant racheté la créance, l'hypothèque au profit de sociétés hors Groupe doit être transférée au sein du Groupe.

#### 7.3.2. 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 624 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
Paiements futurs minimaux des locations non résiliables	624	1 536	
Loyers conditionnels de la période	Néant		

## NOTE 8. EXPOSITION AUX RISQUES

La société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés.

### RISQUE SUR LA GESTION DU CAPITAL

Le Groupe gère son capital pour s'assurer que les entités du Groupe seront capables de continuer leur exploitation en maximisant le retour sur investissement des actionnaires par

l'optimisation de l'équilibre « capitaux propres » et « dettes financières nettes ».

L'« excédent de trésorerie » ou les « dettes financières nettes » retenues incluent les emprunts mentionnés en note 4.6 de l'annexe des comptes consolidés minorés de la trésorerie et des équivalents de trésorerie. Les « capitaux propres » comprennent le capital social de la société mère, augmenté des réserves consolidées et du résultat consolidé de la période.

(En milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Dettes financières auprès d'établissements de crédit	-	-
Dettes financières	-	-
Dettes financières IFRS 16	(721)	(783)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	283	835
Excédent de trésorerie net (+) / Dettes financières nettes (-)	(438)	52
<b>Capitaux propres part du Groupe</b>	<b>49 230</b>	<b>52 580</b>
<b>Ratio Excédent de trésorerie ou Dettes financières nettes / Capitaux propres part du Groupe</b>	<b>-0,89%</b>	<b>0,10%</b>

Au 31 décembre 2023, le Groupe avait un montant d'insuffisance de trésorerie net de 52 K€ sans compter la valeur des titres d'autocontrôle (3 043 K€ valorisés à l'ANR), qui pourraient être mobilisés afin de dégager de la trésorerie, ni de l'excédent dégagé sur le réalisable courant défini par la différence entre les actifs courants (hors trésorerie et équivalents de trésorerie) et les dettes courantes (hors passifs financiers courants).

Ce ratio pourrait toutefois être amené à évoluer. En effet, le Groupe pourrait financer par emprunt d'éventuelles opportunités d'acquisitions qui se présenteraient sur son marché principal. Il pourrait également décider de céder certains immeubles en fonction des opportunités du marché.

### RISQUE DE TAUX

Le groupe F I P P n'ayant plus recours à l'emprunt à taux variable, aucun risque de hausse de taux qui pourrait renchérir le coût de la dette du Groupe n'est encouru.

### RISQUE DE LIQUIDITÉ

La politique du Groupe consiste à diversifier ses contreparties pour éviter les risques liés à une concentration excessive et à sélectionner des contreparties de manière qualitative. En outre, le Groupe contrôle les risques de crédits associés aux instruments financiers dans lesquels il investit en limitant les investissements en fonction de la notation de ces contreparties. Le Groupe place ses excédents sur des instruments financiers monétaires court-terme négociés avec des contreparties dont les notations financières sont au minimum AA- (*Standard & Poors*) et AA2 (*Moody's*).

## Créances échues mais non dépréciées

(En milliers d'euros)	Actifs échus à la date de clôture				Actifs non échus	Total
	0-6 mois	6-12 mois	+ 12 mois	Total		
Créances clients	381	260	658	1 299	415	1 713
Autres créances	-	-	80	80	903	983
<b>Total</b>	<b>381</b>	<b>260</b>	<b>738</b>	<b>1 378</b>	<b>1 318</b>	<b>2 697</b>

Les baux font l'objet de dépôts de garantie fixés à trois mois de loyers hors charges, limitant le risque d'irrecouvrabilité des créances de loyers.

Le tableau suivant fait apparaître les échéances d'emprunts, afin de compléter l'information concernant les risques pesant sur les liquidités du Groupe.

Nature du taux (en milliers d'euros)	Valeur au 31/12/2023	Parts		
		<1an	>1 an et <5 ans	À +5 ans
<b>Taux fixes</b>				
IFRS 16	721	110	460	151
<b>Taux Variables</b>				
Néant	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>721</b>	<b>110</b>	<b>460</b>	<b>255</b>

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

### RISQUE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS FUTURS

Les opportunités stratégiques de F I P P dépendent de sa capacité à mobiliser des ressources financières, soit sous la forme d'emprunts, soit sous la forme de capitaux propres, afin de financer ses investissements. Il est possible d'envisager des événements affectant le marché de l'immobilier ou une crise internationale affectant les marchés financiers, et que la société ne dispose pas alors de l'accès souhaité aux ressources financières nécessaires pour financer l'acquisition de nouveaux immeubles soit en terme de volume de capitaux disponibles soit en terme de conditions proposées pour l'obtention des financements souhaités.

### RISQUE DE CONTREPARTIE

Le risque de contrepartie concerne les placements effectués par le Groupe et les contreparties du Groupe dans les transactions commerciales. Le risque de contrepartie sur les actifs financiers de transaction est limité par le type de support utilisé, essentiellement des OPCVM monétaires gérés par des établissements notoirement reconnus.

Le risque d'impayés des loyers dépend de la solvabilité de ses locataires. La qualité de signature des locataires est prise en

considération par F I P P avant la signature de tous ses baux. Le résultat d'exploitation pourrait toutefois être affecté des défauts de paiements ponctuels de la part de locataires.

L'ensemble de nos locations est réalisé auprès de PME. En cas d'impayés des loyers, le locataire pourrait se retrouver en état de cessation des paiements. L'Administrateur judiciaire devrait alors décider de la poursuite du bail et, dans une telle hypothèse, deviendrait responsable du règlement des loyers sur ses propres deniers. A contrario l'Administrateur pourrait dans un délai en général de 3 mois (couvert par le dépôt de garantie) renoncer à la poursuite du bail et donc nous rendre la disponibilité des locaux.

Le seul risque subsistant alors étant la période de vacance avant de retrouver un nouveau locataire et les conditions économiques du nouveau loyer négocié.

Au 31 décembre 2023, les cinq premiers clients représentaient 99,7 %.

Au 31 décembre 2022, les cinq premiers clients représentaient 93,4 %.

Au 31 décembre 2023, le premier client, en termes de chiffre d'affaires, représentait 34,39 %, les cinq premiers clients représentaient 100 %.

Au 31 décembre 2022, le premier client, en termes de chiffre d'affaires, représentait 33,5 %, les cinq premiers clients représentaient 100 %.

Concernant les autres débiteurs tels que les notaires ou les gestionnaires d'immeubles, ces professionnels sont couverts par des assurances spécifiques.

## RISQUE FISCAL LIÉ AU STATUT DE SIIC

F I P P a opté, à effet du 1<sup>er</sup> décembre 2011, pour le régime fiscal des SIIC. A ce titre, elle est exonérée d'IS sur la fraction de son bénéfice fiscal provenant (i) de la location d'immeubles et de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail ou dont la jouissance a été conférée à titre temporaire par l'État, une collectivité territoriale ou un de leurs établissements publics, (ii) des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier, de participations dans des sociétés de personnes ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime spécial, (iii) des dividendes reçus des filiales soumises au régime spécial, et des dividendes perçus d'une autre SIIC lorsque la société bénéficiaire de la distribution détient au moins 5 % du capital et des droits de vote de la société distributrice pendant deux ans au moins.

Cette exonération d'IS est cependant subordonnée au respect de certaines obligations et notamment de distribution des revenus locatifs nets, des plus-values et des dividendes, pour des montants donnés et dans des délais déterminés. Ainsi, les revenus locatifs nets doivent être distribués aux actionnaires à hauteur d'au moins 95 % avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation et les plus-values à hauteur d'au moins 70 % avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation. Quant aux dividendes reçus des filiales soumises au régime spécial, ils doivent être redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

Les filiales de F I P P détenues à 95 % au moins par cette dernière ont déjà ou pourront opter, dans des conditions comparables, pour le même régime.

Le bénéfice du régime des SIIC est également soumis à d'autres conditions et notamment à celui relatif à la détention du capital. Comme toutes les SIIC, F I P P ne doit pas avoir son capital social détenu directement ou indirectement à 60 % ou plus par un même actionnaire ou plusieurs actionnaires agissant de concert (à l'exception des situations dans lesquelles la participation à 60 % ou plus est détenue par une ou plusieurs SIIC). Pour les sociétés déjà placées sous le régime des SIIC

avant le 1<sup>er</sup> janvier 2007, cette condition devait, en principe, être respectée au 1<sup>er</sup> janvier 2009.

Toutefois, le I de l'article 24 de la loi de finances pour 2009 avait reporté l'entrée en vigueur de cette condition au 1<sup>er</sup> janvier 2010.

Ce plafond de détention peut toutefois être dépassé, à titre exceptionnel, du fait de la réalisation de certaines opérations (OPA ou OPE visées à l'article L 433-1 du Code monétaire et financier, fusions, scissions ou confusions de patrimoine visées à l'article 210-0 A du Code Général des Impôts et opérations de conversion ou de remboursement d'obligations en actions) sous réserve que le taux de détention soit ramené en dessous de 60 % avant l'expiration du délai de dépôt de la déclaration de résultats de l'exercice concerné.

La loi vise deux situations, celle du dépassement temporaire du seuil de 60 % non justifié par l'un des événements mentionnés ci-avant, et celle dans laquelle il n'a pas été remédié à cette situation à la clôture de l'exercice de dépassement.

Dans le premier cas, le régime SIIC est suspendu pour la durée de ce seul exercice si la situation est régularisée avant la clôture de cet exercice.

Au titre de cet exercice de suspension, la SIIC est imposée à l'IS dans les conditions de droit commun, sous réserve des plus-values de cession d'immeubles qui sont, après déduction des amortissements antérieurement déduits des résultats exonérés, taxées au taux réduit de 19 %.

Le retour au régime d'exonération au titre de l'exercice suivant entraîne en principe les conséquences de la cessation d'entreprise, mais des atténuations sont toutefois prévues en ce qui concerne l'imposition des plus-values latentes. Ainsi, les plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail et parts de sociétés de personnes ayant un objet identique à celui des SIIC ne sont soumises à l'IS au taux réduit de 19 % que sur la fraction acquise depuis le premier jour de l'exercice au cours duquel le plafond a été dépassé et les plus-values latentes relatives aux immobilisations autres ne font pas l'objet d'une imposition immédiate si aucune modification n'est apportée aux écritures comptables.

Enfin, le montant de l'impôt dû est également majoré de l'imposition au taux réduit de 19 % sur les plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail

immobilier et participations, acquises durant la période de suspension, qui aurait été exigible si la société n'était pas sortie du régime.

Dans le second cas, la non-régularisation du dépassement du seuil de 60 % entraîne, au surplus, la sortie définitive du régime.

Or, en cas de sortie, notamment pour ce motif et si cet événement intervient dans les dix ans suivant l'option pour le régime des SIIC, la SIIC est alors tenue d'acquitter un complément d'IS sur les plus-values qui ont été imposées lors de l'entrée dans le régime au taux réduit, portant le taux d'imposition globale des plus-values en question au taux de droit commun prévu à l'article 219 I du Code Général des Impôts.

Par ailleurs, la SIIC et ses filiales doivent réintégrer dans leurs résultats fiscaux de l'exercice de sortie la fraction du bénéfice distribuable existant à la date de clôture de cet exercice et provenant de sommes antérieurement exonérées. Le montant d'IS dû est également majoré d'une imposition au taux de 25 % des plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier et participations, acquises pendant le régime, diminuées d'un dixième par année civile écoulée depuis l'entrée dans le régime.

Au 31 décembre 2022, aucun actionnaire n'atteint, dans les conditions précitées, le seuil de 60 % de détention directe ou indirecte dans le capital de F I P P.

En ce qui concerne les dividendes distribués par F I P P à compter de son option, la loi prévoit enfin l'application d'un prélèvement de 20 % sur ceux des dividendes prélevés sur des bénéfices exonérés et distribués à un actionnaire autre qu'une personne physique, détenant, directement ou indirectement, au moment de la mise en paiement, au moins 10 % des droits à dividendes de la SIIC distributrice, lorsque ces dividendes ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés (ou à un impôt équivalent) chez cet actionnaire, sauf lorsque celui-ci est une société tenue à une obligation de redistribution de l'intégralité des dividendes ainsi perçus.

## **RISQUE D'ASSURANCE**

La société F I P P bénéficie d'une couverture d'assurance plafonnée destinée à garantir ses actifs immobiliers qui permettrait une reconstruction à neuf des immeubles de placement du Groupe. La société dépendant du marché de l'assurance, les primes versées pourraient subir une augmentation en cas de sinistre majeur supporté par les compagnies d'assurance.

Les immeubles sont actuellement assurés auprès de compagnies notoirement solvables : CHUBB EUROPE, SAGEBAT LYON, HISCOX et AXA pour le patrimoine français et ARTHUR J. GALLAGHER pour le bien à Londres.

## **RISQUE DE CHANGE**

Une des sociétés, propriétaire d'un bien immobilier à Londres, tient sa comptabilité en livres sterling (GBP). Il peut donc y avoir un risque lié au taux de change entre euros et livres sterling. De même, une des sociétés, tient sa comptabilité en francs suisse (CHF). Il peut donc y avoir un risque lié au taux de change entre euros et francs suisse.

## **RISQUE FINANCIER LIÉ AUX EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE**

Le Groupe n'a pas identifié de risques financiers spécifiques lié aux effets du changement climatique dans l'exercice de son activité au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Pour autant, l'immeuble d'habitation sis quai Malaquais à Paris est impacté par le plafonnement des loyers au regard de son bilan DPE, mais du fait de sa situation exceptionnelle, et de la demande sur les biens premiums (emplacement, surface, attractivité de Paris), sa valorisation reste soutenue.

Enfin, la loi Elan impose aux immeubles de bureaux de plus de 1000 m<sup>2</sup> une baisse de leurs consommations de 40 % d'ici à 2030. Une première phase de relevés a été effectuée et renseignée sur le site national prévu à cet effet, et une phase d'identification des économies a été lancée, afin d'approcher l'objectif édicté par la loi.

Il est à prévoir que, dans les années à venir, le taux « prime » sur le Quartier Central des Affaires (Paris) soit réservé à des immeubles ayant bénéficié d'une restructuration complète minimisant l'impact environnemental de leur exploitation. Par conséquent, les biens non restructurés auront un taux de rendement attendu par les investisseurs potentiels légèrement supérieur, ce qui impactera négativement la valeur de l'actif.

## **RISQUE SUR ACTIONS PROPRES**

Au 31 décembre 2023, le stock d'actions propres détenu par le groupe est de 7 128 685 actions dont le coût d'acquisition 991 K€ est inscrit en diminution des capitaux propres.



## RISQUE DE MARCHÉ

Les risques liés à la gestion du portefeuille d'immeubles de placement sont liés aux éléments suivants :

### Le taux d'indexation des loyers

- Pour les bureaux et les commerces : la principale indexation contractuelle retenue par le groupe dans les baux est l'indice INSEE du coût de la construction (ICC). La révision des baux a une périodicité principalement annuelle. Seuls certains baux font l'objet d'une révision triennale.
- Pour les logements : le principal indice d'indexation retenu par le groupe dans les baux est l'indice INSEE de référence des loyers (IRL). La révision des baux est alors principalement, annuelle.

Par conséquent, les revenus futurs des immeubles sont corrélés à ces évolutions indiciaires. Le montant du loyer de référence et son évolution, fixés dans le bail, s'imposent aux parties de par la loi jusqu'à la fin de celui-ci. Toutefois, des renégociations des loyers avec le locataire peuvent intervenir en cours de bail, uniquement en cas de volonté commune des deux parties.

## Le taux d'occupation des immeubles

Le taux d'occupation financier est de 64,2 % au 31 décembre 2023. Le taux d'occupation physique à la même date est de 84,3 %. Les surfaces et loyers du Centre d'Affaires Paris Nord ne sont pas retenus car le centre fait l'objet d'un projet de restructuration.

Le taux d'occupation financier est défini comme étant le montant des loyers actuels divisé par le montant des loyers qui seraient perçus si l'immeuble était intégralement loué.

### L'évolution du marché immobilier

L'évolution du marché est décrite au point 8 du rapport de gestion.

### L'impact de l'évolution des indices de référence

#### Évolution de l'indice du coût de la construction

Le tableau ci-après présente l'incidence d'une variation à la hausse ou à la baisse de l'indice du coût de la construction de 100 points de base de l'indice, au regard de son évolution de l'année. Cet indice est considéré comme représentatif de l'évolution des loyers commerciaux.

Le dernier indice du coût de la construction connu à la date d'arrêté des comptes est celui du 4<sup>ème</sup> trimestre 2023 et s'établit à 2 162.

(En milliers d'euros)	31/12/2023		31/12/2022	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Coût de la construction +/- 100 points	+/-51		+/-52	

#### Évolution de l'indice de référence des loyers

Le tableau, ci-après, présente l'incidence d'une variation à la hausse ou à la baisse de l'indice de référence des loyers de 5 points de base de l'indice. Cet indice est considéré comme représentatif de l'évolution des loyers d'habitation.

Le dernier indice de référence des loyers connu à la date d'arrêté des comptes est celui du 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 et s'élève à 142,06.

(En milliers d'euros)	31/12/2023		31/12/2022	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Indice de référence des loyers +/-5 points	+/-12		+/-12	

## LA MATURITÉ DES BAUX

La maturité des baux sur la base des baux en cours au 31 décembre 2023 (montant des loyers dont les baux vont être renouvelés selon une certaine périodicité) est présentée dans le tableau ci-dessous.

(En milliers d'euros)	Total	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans
Maturité	2 973	1 436	1 536	-

## RISQUE LIÉ AUX EXPERTISES

L'évaluation du patrimoine immobilier est une des principales problématiques d'une société foncière quant à l'établissement d'une information financière sincère et transparente.

Le groupe F I P P respecte les recommandations de l'AMF sur la présentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées.

Conformément à cet engagement, sont appliquées les préconisations afférentes à :

- la périodicité semestrielle des expertises ;
- la dénomination et la description de la qualification des experts, et leur rotation périodique ;
- la définition des taux de rendement, des taux de capitalisations et leur mode de fixation par classe d'actifs :
  - le taux de rendement net théorique résulte du rapport entre la valeur locative de marché (hors taxes, hors charges) et la valeur vénale de l'immeuble considéré libre, frais d'acquisition compris,
  - le taux de rendement net effectif résulte du rapport entre les loyers effectivement perçus (hors taxes, hors charges) et la valeur vénale de l'immeuble considéré occupé, frais d'acquisition compris,
  - le taux de capitalisation immobilier est exprimé en %. Il est utilisé pour calculer le prix de vente d'un bien, hors droits, à partir de son loyer,
- l'information synthétique du patrimoine ;
- l'indexation des loyers, la maturité des baux ;
- l'impact de l'évolution du marché sur le niveau d'activité ;
- la sensibilité des évaluations à la juste valeur à la variation des principales variables d'évaluation retenues par les experts.

Ces recommandations recouvrent largement les obligations financières stipulées par les normes IFRS auxquelles la société est obligatoirement soumise.

Quand bien même la responsabilité des évaluations immobilières échoit, in fine, à la société, les expertises immobilières constituent un important élément d'appréciation du patrimoine de la société, et de leur qualité dépend la fiabilité des données financières de la société.

En effet, la valorisation des actifs immobiliers par les experts immobiliers pourrait dépasser la valeur de réalisation des actifs dans le cadre d'une cession ; et, par ailleurs, les évaluations reposent sur un certain nombre d'hypothèses qui pourraient ne pas se vérifier.

Afin de minimiser les risques liés aux expertises, il est fait appel à des experts indépendants, à la qualification reconnue et spécialisés, si nécessaire, sur la catégorie des biens à expertiser (ex. hôtel) ou le marché sur lequel ils sont situés (Londres, Bruxelles) ; leur indépendance résulte notamment de leur rémunération ainsi que de leur rotation périodique.

Par ailleurs, pour établir leur évaluation, les experts ont généralement recours à deux méthodes reconnues d'expertise.

Enfin, les expertises détaillées ou leur actualisation ont lieu, à minima, tous les six mois, permettant une continuité, une cohérence et une revue critique des évaluations.

Quant au Code de déontologie, il est l'émanation de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF) à laquelle la société n'est pas encore adhérente.

Toutefois, comme il l'est fort justement rappelé dans le Code de Déontologie, les normes IFRS appliquées par les Sociétés SIIC, en tant que sociétés cotées définissent et diffusent l'information relative aux parties liées dans des conditions identiques à celles préconisées par le Code de déontologie.

Par ailleurs, concernant l'expertise des actifs immobiliers, il fait explicitement référence à la Charte de l'expertise en évaluation immobilière et au Rapport de la COB dit Barthes de Ruyter

de février 2000, c'est bien dans ce cadre-là que la société entend se placer pour diligenter ses expertises immobilières.

Pour conclure, à défaut d'une adhésion formelle au code de déontologie, la société F I P P en respecte la lettre.

## TESTS DE SENSIBILITÉ

Des tests de sensibilité ont été conduits et aboutissent aux résultats suivants :

- a) Sur la base du taux de rendement au 31 décembre 2023, une augmentation de 60 points de base ferait baisser de 130 K€ la valeur du patrimoine de commerces et bureaux.
- b) Au niveau des hôtels, une augmentation de 60 points de base du taux de rendement ferait baisser de 2 977 K€ la valeur totale du patrimoine hôtelier.
- c) Une variation de -10 % de la valeur du marché de l'immobilier d'habitation entraînerait une baisse de 2 590 K€ de ce patrimoine (hors droits et frais de mutations).

- d) Au niveau des terrains et des caves, une variation de -10 % de la valeur du marché de l'immobilier entraînerait une baisse de 32 K€ de ce patrimoine (hors droits et frais de mutations).

Ces tests de sensibilité présentent un risque maximal global de baisse de la valeur du patrimoine immobilier de 3 925 K€. avec les hypothèses retenues.

Les hypothèses retenues pour l'élaboration de ces tests de sensibilité ont été choisies pour permettre d'obtenir une estimation d'un impact de variation possible du marché immobilier.

## Les impacts sur les résultats de l'application de la méthode de la juste valeur

Les variations de juste valeur des immeubles de placement sont enregistrées au compte de résultat dans le poste de « Variation de valeur des immeubles de placement ». Elles influent directement sur le niveau de résultat et en constituent même une variable essentielle.

## NOTE 9. AUTRES INFORMATIONS

### 9.1. ACTIF NET RÉÉVALUÉ

Le Groupe F I P P 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.

#### 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, CEI) en raison de leur spécificité. Ces expertises ont été réalisées en date du 31 décembre 2023.

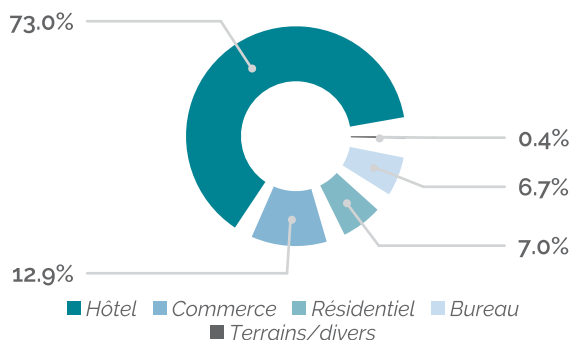
Les expertises ont été réalisées selon des critères définis dans la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière et appliquées par l'ensemble des sociétés foncières cotées.

Les biens qui font l'objet, au 31 décembre, de promesses de vente ou d'offres acceptées par le Groupe sont pris, pour ce qui les concerne, au prix de négociation.

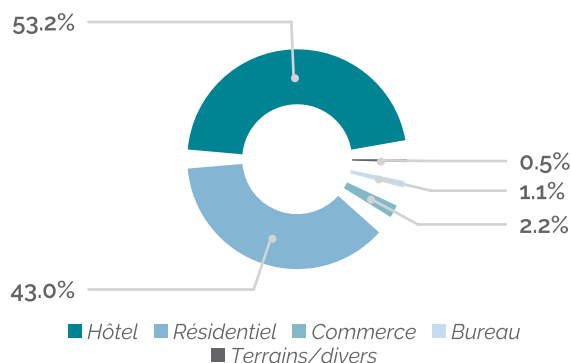
Au 31 décembre 2023, le patrimoine du groupe est estimé à 77 309 K€. Il est composé à hauteur de 681 K€ de bureaux, 1 319 K€ de commerces, 32 090 K€ de murs d'hôtels et résidences hôtelières, 25 908 K€ d'immeubles résidentiels, et de 316 K€ de charges foncières (terrain de Verdun), de réserves et caves et de parkings (résidence La Forêt), de l'ensemble immobilier situé au Blanc Mesnil (projet de restructuration) étant valorisé quant à lui 19 995 K€. En surfaces, les bureaux représentent 1 844 m<sup>2</sup>, les commerces 3 574 m<sup>2</sup>, les hôtels 20 202 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.

Les répartitions hors patrimoine en restructuration, par nature et zone géographiques, en valeur et en m<sup>2</sup>, ressortant de ces expertises sont les suivantes :

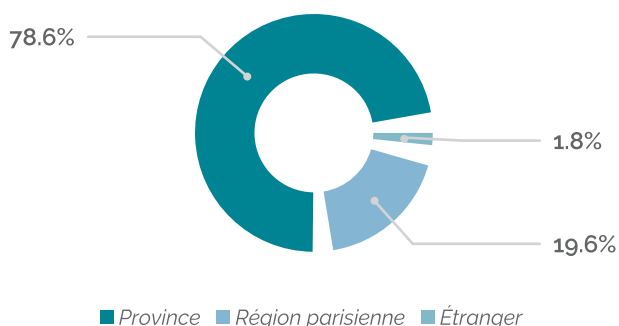
**Patrimoine**  
m<sup>2</sup> / secteur (en %)



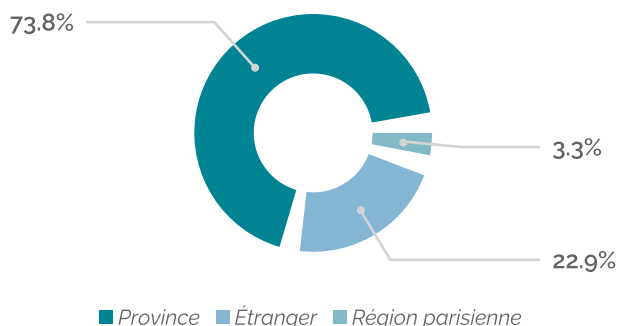
**Patrimoine**  
valeur / secteur (en %)



**Patrimoine**  
m<sup>2</sup> / zone géographique (en %)



**Patrimoine**  
valeur / zone géographique (en %)



La situation nette du Groupe ressort de ce fait à 52 580 K€. Pour le calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR), il est ajouté à ce montant celui des titres d'autocontrôle (actions et BSA) 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 31 décembre 2022 :

(En milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Capitaux propres consolidés part du Groupe	49 230	52 580
Titres d'autocontrôle		
7 128 685 actions	991	991
Plus/Moins-value sur titres d'autocontrôle	2 051	2 258
Actif net réévalué	52 272	55 829
Nombre d'actions	122 471 554	122 471 554
ANR par action	0,427 €	0,456 €

## 9.2. SITUATION FISCALE

Les déficits fiscaux du Groupe se décomposent de la manière suivante :

(En milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Déficits reportables	68 034	65 079

Les déficits fiscaux ne sont imputables que sur les seuls résultats fiscaux ne relevant pas du régime SIIC qui présentent un caractère marginal. De plus, le plafonnement de l'imputation des déficits sur les bénéfices limite leur champ d'utilisation.

Aussi leur possibilité d'imputation s'inscrit sur une durée très longue et selon un calendrier aléatoire et peu prévisible, ces incertitudes ont conduit à ne constater aucun actif d'impôts différés.

## 9.3. LITIGES ET PASSIFS ÉVENTUELS

### Litige ATHIS 91 - SAMRIF

*1) 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 91 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 reconnaître 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 expirées rendant ainsi le jugement définitif.

En l'occurrence, la société ATHIS CARROSSERIE 91 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 la société ATHIS CARROSSERIE 91 a régularisé de nouvelles conclusions le 18 octobre 2023.

La société RCF, cessionnaire de fonds de commerce, est intervenue volontairement à la procédure et a régularisé des conclusions le 29 novembre 2023 reprenant à son compte l'argumentation de l'appelante principale.

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.

L'affaire n'a pas fait l'objet d'une fixation de calendrier devant la cour.

*2) Procédure devant le juge de l'exécution du tribunal judiciaire d'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 91 un nantissement provisoire.

Suite à cette inscription, la société ATHIS CARROSSERIE 91 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 société SAMRIF le 3 mai 2023.

L'affaire a été plaidée le 10 octobre 2023. Le délibéré est intervenu le 7 novembre 2023.

Le juge de l'exécution a ordonné la mainlevée de notre inscription en considérant qu'au jour où l'affaire avait été plaidée, la dette de charges de la société ATHIS CARROSSERIE était réglée par l'un de ses créanciers inscrits.

Pour autant, le juge a retenu qu'à la date de son inscription la mesure d'hypothèque judiciaire provisoire de nantissement de fonds de commerce était justifiée car la société disposait alors d'une créance fondée en son principe.

Dans ces conditions, le juge a estimé que c'est à la société ATHIS CARROSSERIE de supporter le coût de la mainlevée de cette mesure outre les dépens. Celle-ci n'ayant pas encore réglé la somme permettant de radier le nantissement, celui-ci est toujours inscrit sur le fonds.

3) *Notification de cession du fonds de commerce entre la société ATHIS CARROSSERIE g1 et la société RCF signifiée à la société SAMRIF le 28 juillet 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.

Le Cédant et le Cessionnaire ont donc été assignés devant le tribunal judiciaire de Créteil 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.

L'affaire a été appelée une première fois le 2 février 2024 pour les conclusions des défenderesses toutes deux représentées par un même avocat, qui s'est constitué dans leur intérêt depuis le 24 novembre 2023.

Le 21 mars 2024, la société RCF a régularisé des conclusions d'incident afin de demander le sursis à statuer jusqu'à ce que soit rendue la décision de la cour d'appel de Paris.

L'affaire a été renvoyée avec injonction pour nos conclusions en réponse sur l'incident au 16 mai 2024, à défaut l'affaire sera fixée pour plaidoirie sur l'incident.

## **Litige avec CLUB MED - SCI 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 en juin 2021 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'a pas été 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.

L'affaire a été renvoyée pour l'audience de mise en état au 13 juin 2024.

## Taxes foncières

Au 31 décembre 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 (1)	Total
<b>AD INVEST</b>												
Principal	-	187	189	197	195	194						961
Majoration	-	19	19	20	19	19						96
<b>BLANAP</b>												
Principal		377	397	414	408	403						1 999
Majoration		39	40	41	41	40						202
<b>PAMIER Bonaparte + Continentale</b>												
Principal	227	628	637	664	660	661	1 086	1 167	1 387	1 374	1 392	9 881
Majoration	12	63	64	66	66	66	105	117	139	137	139	974
<b>Total</b>	<b>239</b>	<b>1 312</b>	<b>1 345</b>	<b>1 403</b>	<b>1 389</b>	<b>1 383</b>	<b>1 191</b>	<b>1 284</b>	<b>1 526</b>	<b>1 511</b>	<b>1 531</b>	<b>14 113</b>

<sup>(1)</sup> La charge constatée par le biais d'une provision non courante.

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, articles 1516 et 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.

Les taxes foncières 2015 demandées à la société PAMIER ont fait l'objet d'une réclamation avec demande de sursis de paiement en date du 3 décembre 2015.

Les taxes foncières 2016 ont fait l'objet d'une réclamation avec demande de sursis de paiement le 20 décembre 2016.

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 le 1<sup>er</sup> mars 2017 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 23 mars 2020 pour faire droit à ses demandes.

Les taxes foncières 2017 ont également fait l'objet d'une réclamation le 31 janvier 2018, incluant une demande de sursis de paiement. Les services fiscaux ayant sollicité la constitution de garanties, la société a renvoyé dans un courrier du 9 mai 2018 à l'hypothèque déjà inscrite sur l'immeuble Bonaparte le 20 novembre 2017.

Les taxes foncières 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 7 avril, reçu le 30 avril 2020, l'administration fiscale 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.

Les taxes foncières 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.

Le 25 juillet 2022, l'administration fiscale a imputé le remboursement d'un crédit de TVA (50 K€) de la société PAMIER sur sa dette de taxe foncière.

Suite à la réclamation du 16 mars 2022, le 29 août 2022, l'administration a saisi d'office le Tribunal Administratif de Montreuil concernant la taxe foncière de l'année 2021. Le litige est pendant devant cette juridiction.

Le 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.

Le 29 juin 2023, le Tribunal administratif de Montreuil a rejeté, contre l'avis du rapporteur public favorable à la Société et nonobstant la cassation du Conseil d'Etat sur les années 2013-2018, la requête relative aux taxes foncières des années 2019 et 2020. Un pourvoi devant le Conseil d'État a été effectué le 29 août 2023, et rejeté le 3 avril 2024. Les années 2013-2018 et 2019-2020 ont donc reçu des avis différents de la plus haute juridiction.

La réclamation relative aux taxes foncières 2022 et 2023, assortie d'une demande de sursis de paiement, a été envoyée à l'administration fiscale le 16 novembre 2023.

Comme suite à la décision du Conseil d'État pour les années 2013-2018, les montants de taxe foncière présents au bilan font aujourd'hui l'objet d'un sursis de paiement, sauf celle afférente aux années 2019 et 2020.



## 9.4. PARTIES LIÉES

Le Groupe F I P P a réalisé des opérations avec le groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT, groupe côté ayant le même actionnaire de référence, et qui ont des dirigeants et/ou des Administrateurs communs.

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	(38)	(153)
Dépôt de garantie	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	31	
Titres	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	116	11
Compte courant	RODRA	Administrateurs communs	(1 497)	(31)
Compte courant	COFINFO	Administrateurs communs	(834)	(24)
Mise à disposition de personnel	VENUS	Administrateurs communs	(917)	(288)
Mise à disposition de personnel	SAUMAN	Administrateurs communs	(215)	(43)
Autres charges	SAUMAN	Administrateurs communs	(37)	(37)
Autres charges	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	(37)	(19)
Titres MYHOTELMATCH	MYHOTELMATCH	Administrateurs communs	322	(254)
Autres créances	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	12	

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

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

## 9.5. EFFECTIFS

Effectif présent à la clôture	31/12/2023	31/12/2022
Dirigeant	2	1
Cadres	-	-
Employé	-	-
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

En plus de ses ressources propres, le groupe a bénéficié de la mise à disposition de personnel par le groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT (voir note 9.4 parties liées).

## 9.6. RÉMUNÉRATIONS

La rémunération brute versée à M. LONSDALE HANDS au titre de ses fonctions de direction dans le groupe s'élève à 23 K€ jusqu'à la fin de son mandat. La rémunération brute versée à M. DAUPHIN Ludovic au titre de ses fonctions de direction dans le groupe s'élève à 15 K€ depuis sa nomination jusqu'à la fin de l'exercice.

Aucune autre rémunération n'a été servie aux dirigeants du Groupe F I P P.

Aucune avance, ni crédit n'ont été consentis aux dirigeants individuels sur la période.

Aucune provision n'est enregistrée au titre des indemnités de départ à la retraite, eu égard à la faiblesse de l'effectif salarié, le caractère récent des embauches, la relative jeunesse de l'effectif et l'absence d'expérience sur le taux de rotation applicable, une telle provision n'aurait pas un caractère significatif.

## 9.7. RÉSULTAT PAR ACTION

Le résultat de base par action s'élève à -0,026 € au 31 décembre 2023 (le nombre moyen d'action pondéré étant de 122 471 554) contre -0,022 € au 31 décembre 2022.

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Numérateur : Résultat net part du groupe	(3 211)	(2 720)
Dénominateur : Nombre moyen d'actions pondéré	122 471 554	122 471 554
Résultat net part du groupe par action non dilué (en euros)	-0,026	-0,022

Aucun instrument dilutif n'existant à la clôture le résultat dilué par action est lui aussi de -0,026 €.

## 9.8. INFORMATIONS RELATIVES AUX LOCATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2023

Les montants des paiements futurs minimaux à recevoir au titre de contrats de location simple signés, non résiliables en cumul et pour chacune des périodes suivantes sont présentés, ci-dessous :

(En milliers d'euros)	Total	Échéance		
		à un an au plus	plus d'un an et moins de 5 ans	plus de 5 ans
<b>Loyers à percevoir</b>	<b>2 973</b>	<b>1 436</b>	<b>1 536</b>	

Le Groupe n'a pas comptabilisé de loyers conditionnels sur l'exercice 2023.

Le mode de comptabilisation des contrats de location est décrit dans la note 2.14.

## 9.9. INFORMATIONS RELATIVES AUX HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2023

Les honoraires des Commissaires aux Comptes comptabilisés en charge par les sociétés du groupe F I P P concernent uniquement la mission de révision légales des comptes. Ils sont présentés ci-dessous :

Sociétés	DELOITTE	EXCO PARIS ACE	Total
FIPP	66	33	99
FTI	18		18
<b>Total</b>	<b>84</b>	<b>33</b>	<b>117</b>

## 9.10. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS ET PERSPECTIVES

Néant.