

FIPP

Société anonyme

55, rue Pierre Charron

75008 PARIS

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2024

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 2 201 424 €

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 2024

A l'assemblée générale de la société FIPP

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par les assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société FIPP relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 comité d'audit.

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 1er janvier 2024 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.

Valorisation des immeubles de placement

Risque identifié

Les immeubles de placement détenus par le groupe figurent au bilan consolidé du groupe FIPP pour un montant total de 76 millions d'euros.

La valorisation 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, la valorisation des immeubles a été considérée comme un point clé de l'audit, du fait du caractère significatif des immeubles de placement au regard des états financiers consolidés pris dans leur ensemble, et de la part importante de jugement nécessaire pour leur valorisation.

La note 2.5 « Immeubles de placement » 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.

Procédures d'audit mises en œuvre

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 et reprises dans les rapports d'évaluation, en effectuant des tests de sondage par remontée aux informations figurant dans certains contrats de bail 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.

Par ailleurs, une revue d'ensemble des résultats des évaluations immobilières a été effectuée par nos experts immobiliers pour s'assurer de la cohérence des taux de rendement retenus avec l'état locatif des biens à la date d'évaluation et leur situation géographique.

Nous avons également comparé les valeurs des immeubles au 31 décembre 2024 avec celles estimées à la clôture précédente, et nous sommes assurés avec nos experts en valorisation immobilière de la cohérence des variations ainsi observées avec les informations dont nous disposons sur les immeubles et le marché immobilier.

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 conseil d'administration. 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.

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 Deloitte & Associés et par celle du 10 novembre 2011 pour Exco Paris ACE

Au 31 décembre 2024, Deloitte & Associés était dans la 23ème année de sa mission sans interruption et Exco Paris ACE dans la 14ème 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 comité d'audit 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 comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit 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 comité d'audit, 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 comité d'audit 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 comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris et Paris - La Défense, le 30 avril 2025

Les commissaires aux comptes

Exco Paris Ace

Deloitte & Associés

 François SHOUKRY

François SHOUKRY

Albert AIDAN

Comptes consolidés 2024



Sommaire

Bilan Consolidé	80
Comptes de résultat consolidés au 31 décembre 2024	81
Résultat global au 31 décembre 2024	82
Variation des capitaux propres	83
Tableau de variation de la trésorerie	84

1. BILAN CONSOLIDÉ

(milliers d'euros)	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Actif			
Immeubles de placement	4.1.1	76 022	77 309
Actifs corporels	4.1.2	652	726
Actifs incorporels	4.1.3	463	523
Actifs financiers	4.2.1	356	578
Total actifs non courants		77 493	79 136
Stocks	4.2.3	-	10
Clients et comptes rattachés	4.2.3	1 718	1 714
Autres créances	4.2.3	493	983
Autres actifs courants		21	10
Actifs financiers courants	4.2.4	109	116
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.2.5	352	283
Actifs destinés à la vente		-	-
Total actifs courants		2 693	3 116
TOTAL ACTIF		80 186	82 252
(milliers d'euros)		31/12/2024	31/12/2023
Passif			
Capital	4.3.1	15 000	15 000
Réserves ⁽¹⁾		34 273	37 441
Résultat net consolidé		(4 258)	(3 211)
Capitaux Propres attribuables aux propriétaires ⁽¹⁾		45 015	49 230
Réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle ⁽¹⁾	4.3.4	9 191	8 981
Résultat attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		(341)	(55)
Total des Capitaux Propres		53 865	58 155
Passifs financiers non courants	4.3.4	530	611
Provisions pour risques et charges	4.4	3 054	1 531
Impôts différés passifs	4.5	541	531
Total des dettes non courantes		4 125	2 674
Passifs financiers courants	4.6.1	119	110
Dépôts et Cautionnements		158	151
Fournisseurs	4.6.1	3 668	3 867
Dette fiscales et sociales	4.6.1	14 766	14 328
Autres dettes	4.6.1	3 371	2 819
Autres passifs courants		115	148
Total des dettes courantes		22 197	21 423
Total dettes		26 321	24 097
TOTAL PASSIF		80 186	82 252

2. COMPTES DE RÉSULTAT CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2024

(milliers d'euros)	Note	31/12/2024	31/12/2023
Loyers		1 518	1 456
Charges locatives refacturées		383	377
Produit de remise en état des locaux		351	-
Charges locatives globales		(3 067)	(2 775)
Revenus nets de nos immeubles	5.1	(816)	(942)
Revenus des autres activités		-	-
Frais de personnel		(336)	(423)
Autres frais généraux		(599)	(679)
Autres produits et autres charges		(505)	(334)
Variation de valeur des immeubles de placement		(1 597)	(457)
Dotations aux amortissements et provisions		(630)	(576)
Reprises aux amortissements et provisions		-	141
Résultat de sortie des entités déconsolidées		-	-
Résultat opérationnel avant cession		(4 483)	(3 269)
Résultat de cession d'immeubles de placement		-	-
Résultat de cession des filiales cédées		-	-
Résultat opérationnel	5.2	(4 483)	(3 269)
- Produits des placements financiers		(7)	11
- Coût de l'endettement financier brut		(14)	(15)
Coût de l'endettement financier net		(21)	(4)
Autres produits et charges financiers		51	44
Résultat avant impôts		(4 452)	(3 229)
Impôt sur les résultats	5.4	(147)	(37)
Résultat net d'impôt des activités cédées		-	-
Résultat net de l'exercice	5.3	(4 599)	(3 267)
attribuable aux :			
Participations ne donnant pas le contrôle		(341)	(55)
Propriétaires du groupe		(4 258)	(3 211)
Résultat par action			
Résultat de base par action (en €)	9.7	(0,035)	(0,026)
Résultat dilué par action (en €)	9.7	(0,035)	(0,026)
Résultat par action des activités poursuivies			
Résultat de base par action (en €)	9.7	(0,035)	(0,026)
Résultat dilué par action (en €)	9.7	(0,035)	(0,026)

3. RÉSULTAT GLOBAL AU 31 DÉCEMBRE 2024

(milliers d'euros)

	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net de l'exercice	(4 599)	(3 267)
Autres éléments du résultat global		
Éléments recyclables ultérieurement en résultat net		
Écart de conversion sur les états financiers d'une activité à l'étranger	531	230
Impôts afférents aux éléments recyclables	-	-
Éléments non recyclables ultérieurement en résultat net		
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente	(221)	(254)
Impôts afférents aux éléments non reclassables	-	-
Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres	309	(24)
Résultat Global Total de l'exercice	(4 290)	(3 291)
Attribuable aux :		
Propriétaires du groupe	(4 215)	(3 351)
Participations ne donnant pas le contrôle	(76)	60

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	
Capitaux propres au 31/12/2022	15 000	47 540	(998)	(8 363)	52 580	8 365	61 445
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)
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	(3 351)	(3 351)	60	(3 291)
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
Capitaux propres au 31/12/2023	15 000	47 540	(998)	(12 313)	49 230	8 925	58 155
Transactions avec des minoritaires	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes	-	-	-	-	-	-	-
Résultat net de l'exercice	-	-	-	(4 258)	(4 258)	(341)	(4 599)
Autres éléments du résultat global	-	-	-	44	44	265	309
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	(4 215)	(4 215)	(76)	(4 290)
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
Capitaux propres au 31/12/2024	15 000	47 540	(998)	(16 527)	45 015	8 850	53 865

5. TABLEAU DE VARIATION DE LA TRÉSORERIE

(En milliers d'euros)

		31/12/2024	31/12/2023
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		(4 599)	(3 267)
Élimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie			
Amortissements et provisions		2 153	1 907
Variation de juste valeur sur les immeubles		1 597	457
Autres retraitements IFRS		25	(17)
plus ou moins values de cession		-	-
Autres charges et produits non décaissés		-	-
Incidence des variations de périmètre		-	-
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		-	-
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		(824)	(920)
Coût de l'endettement net		14	15
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		147	37
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	A	(663)	(868)
Impôts versés	B	(10)	-
Variation du BFR liée à l'activité	C	977	676
Flux net de trésorerie généré par l'activité	E=A+B+D	305	(192)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations		(96)	(72)
Cessions d'immobilisations		-	-
Acquisitions d'immobilisations financières		-	-
Remboursement d'immobilisations financières		-	-
Incidence des variations de périmètre (autres que les activités abandonnées)		-	-
Variation des prêts et des avances consentis		-	-
Autres flux liés aux opérations d'investissement		(18)	-
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	F	(115)	(72)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Augmentation de capital			
- Versées par les actionnaires de la société mère		-	-
- Versées par les minoritaires des sociétés intégrées		-	-
Dividendes versés		-	-
Acquisition ou cession de titres d'autocontrôle		-	-
Encaissements liés aux nouveaux emprunts		-	-
Remboursements d'emprunts		(115)	(106)
Intérêts nets versés		(14)	(15)
Autres flux liés aux opérations de financement		7	(166)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement ⁽²⁾	G	(122)	(287)
Variation de trésorerie nette	E+F+G	68	(552)
Variation de trésorerie nette		68	(552)
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		283	835
Découverts bancaires ⁽¹⁾		-	-
Total Trésorerie d'Ouverture		283	835
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		352	283
Découverts bancaires ⁽¹⁾		-	0
Total Trésorerie de Clôture		352	283

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

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



Annexe aux
Comptes consolidés
au 31 décembre 2024

SOMMAIRE

NOTE 1.	Faits Caractéristiques et informations générales	88
	1.1. Faits caractéristiques	88
NOTE 2.	Principes et méthodes comptables	89
	2.1. Contexte de l'élaboration de l'information financière	89
	2.2. Recours à des estimations	89
	2.3. Méthodes de consolidation	90
	2.4. Regroupements d'entreprises (IFRS 3)	90
	2.5. Immeubles de placement	91
	2.6. Actifs corporels et incorporels	92
	2.7. Contrats de location	93
	2.8. Dépréciation d'actifs	93
	2.9. Actifs financiers	94
	2.10. Passifs financiers	96
	2.11. Provisions	96
	2.12. Impôt sur les résultats	96
	2.13. Résultat par action	96
	2.14. Revenus des immeubles	96
	2.15. Résultat de cession des immeubles de placement	97
	2.16. Secteurs opérationnels	97
NOTE 3.	Périmètre de consolidation	98
	3.1. Liste des sociétés consolidées	98
	3.2. Évolution du périmètre	98
	3.3. Organigramme du groupe F I P P	99
NOTE 4.	Bilan	100
	4.1. Actifs non courants non financiers	100
	4.2. Actifs financiers courants et non courants	104
	4.3. Capitaux propres	107
	4.4. Provisions pour risques et charges	108
	4.5. Impôts différés passifs	109
	4.6. Passifs financiers	110
NOTE 5.	Compte de résultat	113
	5.1. Revenus nets des immeubles	113
	5.2. Résultat opérationnel	113
	5.3. Résultat net	114
	5.4. Vérification de la charge d'impôt	114
NOTE 6.	Secteurs opérationnels	115
NOTE 7.	Engagements hors bilan	120
	7.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé	120
	7.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement	120
	7.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe	120
NOTE 8.	Exposition aux risques	121

NOTE 9. Autres informations	128
9.1. Actif net réévalué	128
9.2. Situation fiscale	131
9.3. Litiges et passifs éventuels	131
9.4. Parties liées	136
9.5. Effectifs	136
9.6. Rémunérations	137
9.7. Résultat par Action	137
9.8. Informations relatives aux locations au 31 décembre 2024	137
9.9. Informations relatives aux honoraires des commissaires aux comptes au 31 décembre 2024	137
9.10. Évènements postérieurs	137

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^{er} décembre 2011, au régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers cotées (SIIC).

1.1. FAITS CARACTÉRISTIQUES

1.1.1. Proposition de rectification suite à une vérification comptable

La société F I P P a fait l'objet d'une vérification de comptabilité des exercices 2017 à 2019 qui a débuté le 1^{er} février 2021.

Une proposition de rectification portant sur les années 2017, 2018 et 2019 a été adressée en juin 2024 à la société.

Le service vérificateur estime que la limite de détention directe ou indirecte de 60% du capital social ou des droits de vote par une ou plusieurs personnes agissant de concert pour bénéficier du régime d'imposition SIIC n'aurait pas été respecté. A ce titre, il considère donc comme imposable au taux de droit commun la part du résultat « SIIC » de la société et rejette à hauteur de 6 267 K€ les déficits fiscaux reportables existants au 31 décembre 2019.

La société a par ailleurs reçu le même jour une nouvelle proposition de rectification pour les années postérieures au contrôle (2020 - 2021 - 2022) : les vérificateurs ont tiré les conséquences pour ces années de la perte alléguée du régime SIIC.

Les rehaussements en base s'élèvent pour l'ensemble de ces années à 473 K€ et n'ont à nouveau d'impact que sur le montant des déficits reportables.

La société conteste cependant fermement, sur la base d'arguments juridiques solides, ces propositions de rectification.

La société a ainsi fait part à l'administration fiscale de ses observations pour chacune des propositions de rectification dans les délais impartis. Le service vérificateur n'a pas modifié sa position suite à la présentation des observations de la société et, à l'issue du recours hiérarchique (29 octobre 2024), a maintenu le 5 novembre 2024, l'intégralité des rectifications notifiées.

Si la société devait perdre son statut SIIC à l'issue d'une procédure judiciaire et d'un jugement définitif, l'imposition des plus-values latentes sur les immeubles de placement générerait la comptabilisation d'un impôt différé passif. Au 31 décembre 2024, cette éventuelle imposition générerait un impôt différé passif de 2 274 K€, calculé sur la base des immeubles de placements appartenant au groupe acanthe au 31 décembre 2024 et suivant leur juste valeur à dire d'expert à cette même date.

Un point spécifique relatif à ce litige est présenté dans la note 9.3.2.2.

1.1.2. Guerre en UKRAINE, et guerre commerciale déclenchée par les États-Unis d'Amérique.

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

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

Le déclenchement d'une guerre commerciale par les États-Unis d'Amérique à l'égard de certains acteurs économiques mondiaux (Europe, Chine, Canada, Mexique ...), pourrait entraîner une inflation, et mener à un ralentissement de la croissance, voire à une récession, ce qui fragiliserait le tissu économique Français.

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^{ème}, 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 28 avril 2025 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 2024 (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 2023, à l'exception des normes et amendements de normes applicables à compter du 1^{er} janvier 2024, de manière obligatoire ou par anticipation :

- Amendements à IAS 1 - Classements des passifs courants et non courants, passifs courants assortis de clauses restrictives,
- Amendement à IAS 7 et IFRS 7 - Accord de financement avec les fournisseurs,
- Amendement à IFRS 16 - Passif de location dans le cadre d'une cession-bail

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations, celle-ci n'étant pas obligatoire au 1^{er} janvier 2024.

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 2024, à l'exception des normes et amendements de normes applicables à compter du 1^{er} janvier 2024, 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^{er} janvier 2024.

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 2024, 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 2024, 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, 49 rue de Châteaudun 75009 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 2024.

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	26 285	Méthode par comparaison				23 657		28 914
Hôtels/Résidence locative	3	31 230	Méthode par capitalisation	6,41 % à 7,76 %	6 % à 7,26 %	28 929		33 511	
Centres commerciaux (Bureaux + Commerce)	3	1 960	Méthode par capitalisation	9,93 %	9,24 %	1 856		2 064	
Total		59 465				54 442		64 487	

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 m² 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^{ème} 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^{er} 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 s'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^{er} 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 2024 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
Société mère				
SA	FIPP	55, rue Pierre Charron 75008 PARIS	542 047 212	Entité consolidante
Sociétés en intégration globale				
SAS	ALLIANCE 1995	55, rue Pierre Charron 75008 PARIS	402 509 269	100%
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%
EUURL	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

Le Groupe F I P P détient 50% de la société HILLGROVE INVESTMENTS GROUP et 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.

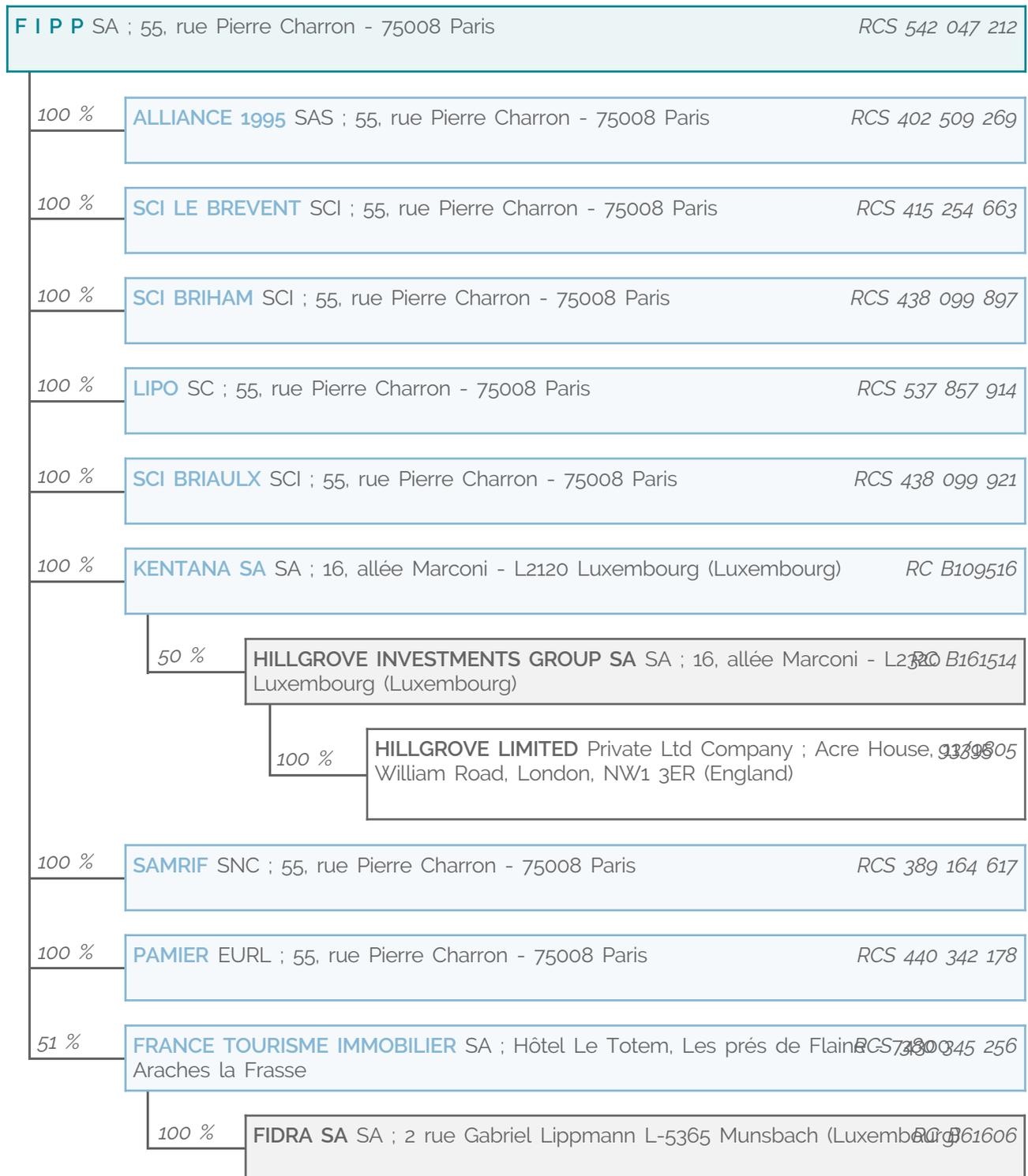
Aucune société contrôlée n'a été exclue de la consolidation.

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 2024 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 2024 :

Immeubles de placement (IAS 40)	Valeur au 31/12/2023	Variation de périmètre	Entrées (dépensés immobilisés) ⁽¹⁾	Sorties (cessions d'immeubles)	Sorties (destruction)	Transfert	Ecart de change ⁽²⁾	Variation de juste valeur ⁽³⁾	Valeur au 31/12/2024
Juste valeur	60 314	-	97	-	-	-	652	(1 597)	59 465
								Amortissement et dépréciation	
Coût amorti (Immeubles PAMIER)	16 995	-	-	-	-	-	-	(438)	16 557
Total des immeubles de placement	77 309	-	97	-	-	-	652	(2 035)	76 022
Immeuble destiné à la vente	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total des immeubles	77 309	-	97	-	-	-	652	(2 035)	76 022

(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 - 1 597 K€. Sa contrepartie est comptabilisée en compte de résultat. La variation est à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2024. Les principales variations de juste valeur concernent :

L'immeuble « Le Varet » aux Arcs 2000	(900)
Charles street à Londres	(591)
Route du Planet à Megève	(20)
L'immeuble « le Totem » à Flaine	(46)
L'immeuble « Clos La Garenne » à Fresnes »	(40)
Le terrain à Verdun	-

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

Devant l'impossibilité de déterminer leur juste valeur, les immeubles sont valorisés suivant la méthode du coût amorti. En effet, la juste valeur n'est plus déterminable de manière fiable dans l'ignorance de la densité constructible.

Au 31 décembre 2023 :

Immeubles de placement (IAS 40)	Valeur au 31/12/2022	Variation de périmètre	Entrées (dépendes immobilisées) ⁽¹⁾	Sorties (cessions d'immeubles)	Sorties (destruction)	Transfert	Ecart de change ⁽²⁾	Variation de juste valeur ⁽³⁾	Valeur au 31/12/2023
Juste valeur	60 436	-	57	-	-	-	278	(457)	60 314
								Amortissement et dépréciation	
Coût amorti (Immeubles PAMIER)	17 429	-	5	-	-	-	-	(439)	16 995
Total des immeubles de placement	77 865	-	62	-	-	-	278	(896)	77 309
Immeuble destiné à la vente	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total des immeubles	77 865	-	62	-	-	-	278	(896)	77 309

(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 m², constituée de trois immeubles principaux, édifiés sur un terrain de près de 4,5 hectares dénommé Centre d'Affaires Paris-Nord, située en région parisienne au Blanc-Mesnil (93).

Devant l'impossibilité de déterminer leur juste valeur, les immeubles sont valorisés suivant la méthode du coût amorti. En effet, la juste valeur n'est plus déterminable de manière fiable dans l'ignorance de la densité constructible.

4.1.2. Variations des actifs corporels hors immeubles de placement

Au 31 décembre 2024 :

Valeurs brutes (en milliers d'euros)	31/12/2023	Transfert	Acquisitions ⁽¹⁾	Cessions	Variation de périmètre	31/12/2024
Immeubles	1 002	-	42		-	1 044
Autres immobilisations corporelles	205	-	-	(10)	-	194
Total	1 207	-	42	(10)	-	1 239
Amortissements et dépréciations (en milliers d'euros)	31/12/2023	Transfert	Dotations	Cessions et reprises	Variation de périmètre	31/12/2024
Immeubles	(288)	-	(114)	-	-	(403)
Autres immobilisations corporelles	(192)	-	(2)	10	-	(185)
Total	(481)	-	(116)	10	-	(587)
Valeurs Nettes	726					652

(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 2024 de l'immeuble 55 rue Pierre Charron a un impact de +42 K€ sur la valeur brute des immeubles.

Au 31 décembre 2023 :

Valeurs brutes (en milliers d'euros)	31/12/2022	Transfert	Acquisitions ⁽¹⁾	Cessions	Variation de périmètre	31/12/2023
Immeubles	957	-	45		-	1 002
Autres immobilisations corporelles	227	-	8	(30)	-	205
Total	1 184	-	53	(30)	-	1 207
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)
Total	(402)	-	(109)	30	-	(481)
Valeurs Nettes	782					726

(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 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.

4.1.3. Variations des actifs incorporels

Au 31 décembre 2024 :

(En milliers d'euros)	31/12/2023	Acquisitions / Augmentation	Cessions / Diminution	Sortie de périmètre	31/12/2024
Valeurs brutes	792	-	-	-	792
Amortissements/dépréciations	(269)	(60)	-	-	(330)
Valeurs nettes	523				463

Les autres immobilisations incorporelles sont principalement la marque JACQUES FATH (maroquinerie de luxe) pour 730 K€, et une licence IV pour 18 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 60 K€ complémentaires sur l'exercice.

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)
Valeurs nettes	535				523

Les autres immobilisations incorporelles sont principalement la marque JACQUES FATH (maroquinerie de luxe) pour 730 K€, et une licence IV pour 18 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.

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 31/12/2024	Valeur comptable 31/12/2023	Niveau de juste valeur
Actifs financiers non courants	Coût amorti	255	255	NA
Actifs financiers non courants	Juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	101	322	3
Clients et comptes rattachés	Coût amorti	1 718	1 714	NA
Autres créances	Coût amorti	493	983	NA
Autres actifs courants	Coût amorti	21	10	NA
Actifs financiers courants	Instruments de capitaux à la juste valeur par le biais du résultat	109	116	1
Trésorerie et équivalents	Coût amorti	352	283	NA
Total des actifs financiers		3 049	3 684	

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)	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	31/12/2024	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 ⁽¹⁾	321		(220)	101	-	101	-
Dépôts (fonds de roulement) ⁽²⁾	255	1		255	255	-	-
Total	576	1	(220)	356	255	101	-

(1) Le solde au 31 décembre est composé de titres MYHOTELMATCH pour 101 K€ (-220 K€), correspondant au cours de bourse des 343 269 actions détenues.

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

4.2.2. Stocks

Au 31 décembre 2024 :

(En milliers d'euros)	31/12/2023	Augmentation	Diminutions	Entrées de périmètre	31/12/2024
Marchandises	57				57
Articles de Maroquinerie	80				80
Dépréciation des Stocks	(127)	(10)			(137)
Total	10	(10)	-	-	-

Il s'agit de stock de marchandises et d'Articles de maroquinerie issus de l'activité liée à la marque JACQUES FATH (maroquinerie de luxe).

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)
Total	10	-	-	-	10

Il s'agit de stock de marchandises et d'Articles de maroquinerie issus de l'activité liée à la marque JACQUES FATH (maroquinerie de luxe).

4.2.3. Clients et comptes rattachés et autres créances

Au 31 décembre 2024 :

(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	1 740	(22)	1 718	1 718		
Autres créances	1 890	(1 398)	493	493		
Total	3 630	(1 419)	2 211	2 211		

Les autres créances au 31 décembre 2024, sont composées principalement de :

- créances de TVA et TVA à régulariser pour 413 K€,
- de fournisseurs débiteurs pour 28 K€,
- des créances fiscales pour 35 K€,
- créances diverses 17 K€,
- créance sur les anciens dirigeants pour 1 398 K€ intégralement dépréciés. La société France Tourisme Immobilier a mis en cause la responsabilité de deux anciens dirigeants devant les juridictions civiles et pénales compétentes. Ces procédures ont abouti à leur condamnation par la Cour d'appel de Paris, par un arrêt en date du 13 mai 2019, notamment à verser des dommages-intérêts pour un montant total de 1 681 K€ à la

société France Tourisme Immobilier. Cet arrêt de la Cour d'appel de Paris a fait l'objet d'un pourvoi en cassation. Par ordonnance en date du 19 février 2020, le Conseiller désigné par le Président de la Chambre criminelle de la Cour de cassation a constaté la déchéance du pourvoi formé, par l'un des dirigeants mis en cause, contre l'arrêt rendu le 13 mai 2019 par la Cour d'appel de Paris. La société France Tourisme Immobilier a entrepris de faire exécuter la décision et a pu recouvrer la somme de 284 K€ à la suite de saisies en 2021. Eu égard à l'absence de connaissance concernant la solvabilité des créanciers, le solde de la créance reste totalement déprécié dans les comptes.

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	(1 398)	983	983		
Total	4 110	(1 414)	2 697	2 697		

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

- créances de TVA et TVA à régulariser 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 déprécié dans les comptes.

4.2.4. Actifs financiers courants

Au 31 décembre 2024 :

(En milliers d'euros)	ISIN	Solde au 31/12/2023	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cession	Solde au 31/12/2024
Actions						
ACANTHE DÉVELOPPEMENT	FR 0000064602	116	18	(25)		109
Total		116	18	(25)	-	109

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

Les acquisitions d'Actions ACANTHE DEVELOPPEMENT sur la période (+18 K€)

correspondent au paiement des dividendes en action.

Les actions sont valorisées à leur cours de clôture au 31 décembre 2024 conduisant à une appréciation de valeur des titres de 25 K€.

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
Actions						
ACANTHE DÉVELOPPEMENT	FR 0000064602	105		11		116
Total		105	-	11	-	116

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 dépréciation de 11 K€.

4.2.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	Valeur nette 31/12/2024	Valeur nette 31/12/2023
SICAV monétaires		
Disponibilités	352	283
Total	352	283

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

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

BFR (en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Actifs courants	468	(243)
Dettes courantes	509	918
Variation du BFR	977	676

La variation des Actifs courants s'explique principalement par :

- Clients + 10 K€,
- Fournisseurs débiteurs + 14 K€,
- TVA débitrices - 467 K€,
- Créances sur l'Etat + 12 K€
- Créances diverses - 48 K€
- Charges constatées d'avance + 12 K€

La variation des Dettes courantes s'explique principalement par :

- Fournisseurs - 199 K€,
- Autres dettes fiscales et sociales + 310 K€,
- Clients créditeurs + 23 K€
- Comptes courants + 518 K€
- Produits constatés d'avance - 33 K€
- Autres dettes +12 K€
- Variations de change des comptes circulants des filiales en devises - 121 K€.

4.3. CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2024, 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 31/12/2024			Actionnariat FIPP au 31/12/2023		
	Actions	% de Capital	% de droits de vote	Actions	% de Capital	% de droits de vote
Monsieur Alain DUMENIL	6 421 598	5,24%	5,57%	6 421 598	5,24%	5,57%
RODRA INVESTISSEMENT	49 361 425	40,30%	42,80%	49 361 425	40,30%	42,80%
ADC SIIC	6 000 000	4,90%	5,20%	6 000 000	4,90%	5,20%
FIPP (auto-détention)	-	0,00%	0,00%	-	0,00%	0,00%
KENTANA	1 777 476	1,45%	0,00%	1 777 476	1,45%	0,00%
ALLIANCE 95	5 351 209	4,37%	0,00%	5 351 209	4,37%	0,00%
"Groupe" Alain DUMENIL	68 911 708	56,27%	53,56%	68 911 708	56,27%	53,56%
Public	53 559 846	43,73%	46,44%	53 559 846	43,73%	46,44%
Total	122 471 554	100,00%	100,00%	122 471 554	100,00%	100,00%

Aucun autre actionnaire n'a déclaré détenir plus de 5 % du capital ou des droits de vote (Article L.233-7 du Code de commerce).

Au 31 décembre 2024, le capital de la Société est composé de 122 471 554 actions et droits de vote. Il n'existe pas de droit de vote double.

Monsieur Alain DUMENIL contrôle directement et indirectement par le biais des différentes sociétés ci-dessus la société F I P P (Article L.233-3 du Code de commerce).

La Société n'a pas connaissance de 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 -49 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 +3 163 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	-	-
Actifs non courants	18	445
Actifs courants	1	7 273
dont Trésorerie	-	
Passifs non courants		
Passifs courants	(1 239)	(39)
Produits	-	177
dont produit des éléments d'actifs cédés	-	-
dont reprises de provision	-	-
dont produits financiers d'intérêt	-	177
Charges	(115)	(161)
dont charges financières d'intérêts	(28)	-
dont dépréciation d'actifs	-	(60)
dont éléments d'actifs cédés	-	-
Résultat net	(115)	16
Résultat Global net	(115)	16

(en milliers d'euros)	A Nouveau	Autres éléments du résultat global	Résultat 2024	Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle au 31/12/2024
Minoritaires FTI	3 211	-	(49)	3 163

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 2024 fait ressortir la valeur de l'immeuble à 11,5 M£.

Le résultat net de l'exercice de ce sous-groupe attribué aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle est de -292 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 +5 688 K€.

(En milliers d'euros)	HILLGROVE INVESTMENTS GROUP	HILLGROVE Ltd
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-
Informations financières agrégées		
Actifs non courants		13 869
Actifs courants	6	656
<i>dont Trésorerie</i>		
Passifs non courants		
Passifs courants	(3 099)	(65)
Produits	149	16
<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>	149	16
Charges	(91)	(659)
<i>dont charges financières d'intérêts / change</i>	(75)	(69)
<i>dont variation de valeur de l'immeuble</i>		(591)
<i>dont éléments d'actifs cédés</i>		
Résultat net	58	(643)
Résultat Global net	58	(643)

(en milliers d'euros)	A Nouveau	Autres éléments du résultat global	Résultat 2024	Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle au 31/12/2024
Minoritaires Hillgrove	5 715	265	(292)	5 688

4.4. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

(En milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Litige Taxe Foncière	2 776	1 392
Litige Taxe Foncière (pénalités)	278	139
Litiges avec des locataires	-	-
Total	3 054	1 531

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 paraissait établi que 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 541 K€ concernent l'impôt latent sur la plus-value des biens situés à Megève, en progression de 9 K€. Cette dette ressort de la réalisation d'un "Tax Planning".

4.6. PASSIFS FINANCIERS

4.6.1. Détail des passifs financiers courants et non courants

Au 31 décembre 2024, le montant total des passifs financiers courants et non courants s'élève à 649 K€ contre 721 K€ au 31 décembre 2023.

L'endettement net, calculé par différence entre la trésorerie et équivalents de trésorerie et les passifs financiers bruts, ressort à 297 K€ (endettement net) à la clôture contre 438 K€ (excédent net de trésorerie) au 31 décembre 2023.

Au 31 décembre 2024, les passifs financiers courants et non courants se présentent comme suit :

Dettes (en milliers d'euros)	31/12/2023	Variations de la période					31/12/2024
		Cash	Augmen- tation	Actualisa- tion	Poste à poste	Variation de BFR	
Passifs non-courants							
Emprunts obligataires	-						-
Emprunts et dettes > 1 an auprès des établissements de crédit	-						-
Autres emprunts et dettes >1 an / IFRS 16	611			42	(123)		530
Total des passifs financiers non- courants	611	-	-	42	(123)	-	530
Passifs courants							
Emprunts obligataires	-						-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an	0						0
Autre emprunt / IFRS 16	110	(115)			123		118
Total des passifs financiers courants	110	(115)		-	123	-	119
Total des passifs financiers	721	(115)	-	42	-	-	648
Trésorerie et équivalents de trésorerie	283	68					352
Endettement net	438						297

Il n'existe plus de dettes contractées 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	mars/2030	119	498	32	649
Total		119	498	32	649

4.6.2. Échéancier et juste valeur des dettes

Au 31 décembre 2024 :

(En milliers d'euros)	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Échéance à + de 5 ans	Total	Coût amorti	TIE	Juste valeur	Niveau de juste valeur
Emprunts et dettes financières ⁽¹⁾	119	498	32	649	-	649	649	N/A
Dépôts et cautionnements	158			158	158		158	N/A
Dettes fournisseurs	3 668			3 668	3 668		3 668	N/A
Dettes fiscales et sociales	14 766			14 766	14 766		14 766	N/A
Autres dettes	3 371			3 371	3 371		3 371	N/A
Autres passifs courants	115			115	115		115	N/A
Total	22 196	498	32	22 727	22 078	649	22 727	

(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 649 K€,

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

- les dettes de personnel et de charges sociales pour 4 K€,
- de dettes de TVA et TVA à régulariser pour 308 K€,
- taxes foncières pour 12 703 K€, dont 12 532 K€ afférentes à PAMIER (Cf. § 9.3 - Taxe Foncière),
- taxe sur les bureaux pour 1 614 K€ afférente à PAMIER,

- taxes sociétés étrangères pour 2 K€,

- Impôt société pour 133 K€,

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- avance en compte courant reçu de la société RODRA INVESTISSEMENTS SCS pour 1 990 K€,
- avance en compte courant reçu par HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA de la société COFINFO pour 859 K€,
- Une dette à l'égard de VINHORADY pour 450 K€,
- avoirs à établir pour 56 K€, correspondants à la reddition des comptes de locataires,

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 ⁽¹⁾	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
Total	21 423	460	151	22 034	21 313	721	22 034	

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 et TVA à régulariser pour 309 K€,
- taxes foncières pour 12 582 K€, afférentes à PAMIER (Cf. § 9.3 - Taxe Foncière),

- taxe sur les bureaux pour 1 424 K€ afférente à PAMIER,

- 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,

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)	31/12/2024	31/12/2023
Loyers	1 518	1 456
Charges locatives refacturées	383	377
Produit de remise en état des locaux	351	
Charges locatives globales	(3 067)	(2 775)
Revenus nets des immeubles	(816)	(942)

Au 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires connaît une progression de 22,8 % (2 251 K€ en 2024 contre 1 833 K€ en 2023).

L'évolution des loyers (+62 K€ soit +4,26 %) est uniquement lié à l'effet de leur indexation.

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)	31/12/2024	31/12/2023
Revenus des autres activités		
Frais de personnel	(336)	(423)
Autres frais généraux	(599)	(679)
Autres produits et charges	(505)	(334)
Variation de valeur des immeubles de placement	(1 597)	(457)
Dotations aux autres amortissements et provisions	(630)	(576)
Reprises des autres amortissements et provisions	-	141
Résultat de cession des entités déconsolidées	-	-
Charges / Produits Net(tes) d'Exploitation	(3 667)	(2 328)
Résultat de cession d'immeubles de placement	-	-
Résultat opérationnel	(4 483)	(3 269)

À fin décembre 2024, le résultat opérationnel hors résultat de cession des immeubles de

La refacturation des charges locatives est quasiment stable avec + 6 K€.

Le produit de remise en état des locaux provient d'un accord avec le locataire qui détenait le bail à construction des Arc 2000, qui a pris fin le 31 octobre 2024.

Le groupe n'a pas comptabilisé de loyers conditionnels sur l'exercice 2024.

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

La hausse des charges locatives globales (+292 K€) provient principalement du bien situé aux ARC 2000, du fait de l'absence de locataire depuis la fin du bail à construction fin octobre ayant généré des coûts complémentaires non refacturables (+ 195 K€), et de la société Pamier (+87 K€) provenant de la hausse des charges de copropriété.

placement est une perte de 4 483 K€ contre une perte de 3 269 K€ au 31 décembre 2022.

Les frais de personnel (336 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 (293 K€).

Les autres frais généraux de l'exercice (599 K€) sont en baisse par rapport à l'exercice précédent (- 80 K€). Ils sont principalement composés des frais suivants :

- honoraires (367 K€), dont les auditeurs financiers (126 K€), honoraires comptables (47 K€) les honoraires juridiques (76 K€), honoraires de maintien de la marque (69 K€), honoraires d'expertise (28 K€) et les honoraires divers (21 K€),
- locations (11 K€),
- charges Locatives (29 K€)
- sous-traitance (parties liées) pour (28 K€),
- assurances (12 K€),
- frais de publication légales et financières (77 K€),
- taxes retenues à la source pour les sociétés étrangères (10 K€),
- commissions bancaires (4 K€)
- entretien et maintenance (28 K€)
- divers taxes (13 K€)

Les autres produits et charges (- 505 K€) sont principalement constitués de :

- pertes sur créances irrécouvrables pour -18 K€,
- des jetons de présence pour - 10 K€,
- pénalité amendes pour - 171 K€,
- TVA non récupérable (syndic copropriétaires Pamier) pour -311 K€,
- autres produits + 5 K€,
- variation de valeur des immeubles de placement sur l'exercice -1 597 K€ (cf. § 4.1.1).

Les dotations aux autres amortissements et provisions de l'exercice (-630 K€) se décomposent en :

- les dotations aux amortissements sur l'ensemble immobilier du Blanc Mesnil (PAMIER) pour -438 K€,
- une dépréciation de la marque Jacques FATH -60 K€,
- une dépréciation des stocks Jaques Fath -10 K€
- la dotation IFRS 16 pour le 55 rue Pierre Charron -114 K€,
- les dotations aux amortissements sur les autres immobilisations -2 K€,
- une dotation de provision pour dépréciation des créances -6 K€.

5.3. RÉSULTAT NET

(En milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Résultat opérationnel	(4 483)	(3 269)
Produits de placements financiers	(7)	11
Coût de l'endettement financier brut	(14)	(15)
Coût de l'endettement financier net	(21)	(4)
Autres produits et charges financiers	51	44
Résultat avant impôts	(4 452)	(3 229)
Écart d'acquisition négatif		
Charge d'impôt	(147)	(37)
Résultat net	(4 599)	(3 267)
Attribuable aux :		
Propriétaires du groupe	(4 258)	(3 211)
Participations ne donnant pas le contrôle	(341)	(55)

Les produits de placements financiers se composent de la variation de juste valeur et des produits des actions ACANTHE DEVELOPPEMENT pour -7 K€.

L'endettement financier brut correspond aux intérêts sur la dette de loyer IFRS 16 (-14 K€).

Les « Autres produits et charges financières » (+51 K€) enregistrent principalement :

- les charges d'intérêt sur le compte courant avec la société RODRA INVESTISSEMENTS SCS (-47 K€),
- les gains nets de change (+119 K€),
- intérêts sur compte courant Cofinfo (-20 K€),
- divers produits et charges financières (-1 K€)

L'impôt sur le résultat (-147 K€) correspond à un impôt différé lié à la survalueur des biens situés à Megève (-10 K€), et un impôt sur le résultat de la société ALLIANCE 1995 (-137 K€).

Le résultat net consolidé est une perte de 4 599 K€ qui se répartit pour -4 258 K€ aux propriétaires du Groupe et -341 K€ aux participations ne donnant pas le contrôle.

5.4. VÉRIFICATION DE LA CHARGE D'IMPÔT

(En milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net	(4 599)	(3 267)
Charge / Produit d'impôt	(147)	(37)
Résultat avant impôt	(4 452)	(3 230)
Taux d'impôt	25%	25%
Charge / Produit d'impôt théorique	1 113	807
- Impact fiscal des :		
• du régime SIIC	49	(65)
• Autres retraitements et décalages	(193)	633
• filiales étrangères	(181)	(26)
- imputations et créations de déficits fiscaux	(936)	(1 387)
Charges (-) / Produit (+) d'impôt	(147)	(37)

La charge d'impôt correspond à l'impôt sur les Sociétés de d'ALLIANCE 1995 pour 137 K€, et à l'impôt différé sur la variation de valeur du bien situé à Megève pour 10 K€. La charge d'impôt différé 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 2024 une surface totale de 81 715 m² répartie de la manière suivante :

Nature du patrimoine

(En m ²)	31/12/2024	31/12/2023
Bureaux	1 844	1 844
Résidences Hôtelières	20 202	20 202
Habitations	1 952	1 952
Surfaces commerciales	3 574	3 574
Immeubles en restructuration ⁽¹⁾	54 030	54 030
Divers ⁽²⁾	113	113
Total	81 715	81 715

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

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 2024.

Répartition de la valeur du patrimoine immobilier en secteurs géographiques

Par secteur géographique (en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Province	43 636	44 506
Paris et Région Parisienne	18 517	18 995
Etranger	13 869	13 808
Total	76 022	77 309

Situation géographique

Répartition en % en fonction des m ²	31/12/2024	31/12/2023
Paris	0,0%	0,0%
Région Parisienne	72,8%	72,8%
Province	26,6%	26,6%
Étranger	0,6%	0,6%
Total	100%	100%

Le patrimoine inclus les immeubles de placement pour 76 022 K€ (dont 59 465 K€ évalués à la juste valeur et 16 557 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 1 287 K€ (-1 597 K€ via la juste valeur, -438 K€ d'amortissement et +652 K€ d'écart de change, +97 K€ d'acquisitions).

La surface des terrains non bâtis (à Verdun) au 31 décembre 2024 s'élève à 127 ares et 05 centiares.

Au 31 décembre 2024

(En milliers d'euros)	Habitations	Commerces	Bureaux	Hôtels	Projet de restructuration	Non affectable	Total
Loyers	361	44		1 113	-	-	1 518
Charges locatives refacturées	140	15		227	-		383
Produit de remise en état des locaux				351			351
Charges locatives globales	(180)	(154)	(80)	(450)	(2 195)	(8)	(3 067)
Revenus nets des immeubles	321	(96)	(80)	1 241	(2 195)	(8)	(816)
Revenus des autres activités							
Frais de personnel ⁽¹⁾	(23)	(42)	(22)	(237)	(11)	(1)	(336)
Autres frais généraux ⁽²⁾	(42)	(77)	(40)	(436)	(2)	(2)	(599)
Autres produits et charges	-	-	-	-	(496)	(9)	(505)
Variation de valeur des immeubles de placement	(611)	(26)	(14)	(946)	-	-	(1 597)
Dotations aux autres amortissements et provisions	-	-	-	-	(438)	(193)	(630)
Reprise des autres amortissements et provisions	-	-	-	-	-	-	-
Résultat de cession des entités déconsolidées	-	-	-	-	-	-	-
Résultat de cession des d'immeubles destinés à la vente							-
Produits de trésorerie						(7)	(7)
Coût de l'endettement financier brut						(14)	(14)
Autres produits et charges financiers	4	7	3	37	-	0	51
Résultat avant impôt	(351)	(234)	(151)	(341)	(3 141)	(234)	(4 452)
Impôts sur les sociétés	(147)						(147)
Résultat net	(498)	(234)	(151)	(341)	(3 141)	(234)	(4 599)

(1) & (2) réparti en fonction des m²

Revenus nets des immeubles par secteur et par société 2024

(En milliers d'euros)	Habitations	Commerces	Bureaux	Hôtels	Projet de restructuration	Non affectable	Total
F I P P	-	-	-	-	-	-	-
ALLIANCE 1995	501	-	-	-	-	-	501
SCI LEBREVENT	-	-	-	-	-	-	-
SCI BRIHAM	-	-	-	669	-	-	669
LIPO	-	-	-	-	-	-	-
SCI BRIAULX	-	-	-	1 022	-	-	1 022
KENTANA SA	-	-	-	-	-	-	-
HILLGROVE INVSTMENTS GROUP SA	-	-	-	-	-	-	-
HILLGROVE LIMITED	-	-	-	-	-	-	-
SAMRIF	-	59	-	-	-	-	59
PAMIER	-	-	-	-	-	-	-
FRANCE TOURISME IMMOBILIER	-	-	-	-	-	-	-
FIDRA SA	-	-	-	-	-	-	-
Chiffre d'affaires Sectoriel	501	59	-	1 691	-	-	2 251
F I P P	-	-	-	-	-	(3)	(3)
ALLIANCE 1995	(139)	-	-	-	-	-	(139)
SCI LEBREVENT	-	-	-	-	-	(5)	(5)
SCI BRIHAM	-	-	-	(46)	-	-	(46)
LIPO	-	-	-	-	-	-	-
SCI BRIAULX	-	-	-	(404)	-	-	(404)
KENTANA SA	-	-	-	-	-	-	-
HILLGROVE INVSTMENTS GROUP SA	-	-	-	-	-	-	-
HILLGROVE LIMITED	(41)	-	-	-	-	-	(41)
SAMRIF	-	(154)	(80)	-	-	-	(234)
PAMIER	-	-	-	-	(2 195)	-	(2 195)
FRANCE TOURISME IMMOBILIER	-	-	-	-	-	-	-
FIDRA SA	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives	(180)	(154)	(80)	(450)	(2 195)	(8)	(3 067)
F I P P	-	-	-	-	-	(3)	(3)
ALLIANCE 1995	362	-	-	-	-	-	362
SCI LEBREVENT	-	-	-	-	-	(5)	(5)
SCI BRIHAM	-	-	-	624	-	-	624
LIPO	-	-	-	-	-	-	-
SCI BRIAULX	-	-	-	618	-	-	618
KENTANA SA	-	-	-	-	-	-	-
HILLGROVE INVSTMENTS GROUP SA	-	-	-	-	-	-	-
HILLGROVE LIMITED	(41)	-	-	-	-	-	(41)
SAMRIF	-	(96)	(80)	-	-	-	(175)
PAMIER	-	-	-	-	(2 195)	-	(2 195)
FRANCE TOURISME IMMOBILIER	-	-	-	-	-	-	-
FIDRA SA	-	-	-	-	-	-	-
Revenus nets des immeubles	321	(96)	(80)	1 241	(2 195)	(8)	(816)

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2024

(En milliers d'euros)	Habitations	Commerces	Bureaux	Hôtels	Projet de restructuration	Non Affectable ⁽¹⁾	Total
Actifs							
Immeubles de placements	25 970	1 293	667	31 220	16 557	316	76 022
Immeubles en immobilisations corporelles							
Immeubles destinés à la vente							
Passifs							
Passifs financiers non courants						530	530
Passifs financiers courants						119	119

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

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)
Revenus nets des immeubles	324	(108)	(85)	1 048	(2 108)	(14)	(942)
Revenus des autres activités							
Frais de personnel ⁽¹⁾	(30)	(55)	(28)	(308)	-	(2)	(423)
Autres frais généraux ⁽²⁾	(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
Résultat avant impôt	550	(224)	(143)	(413)	(2 771)	(230)	(3 229)
Impôts sur les sociétés	(37)						(37)
Résultat net	513	(224)	(143)	(413)	(2 771)	(230)	(3 267)

(1) & (2) réparti en fonction des m².

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2023

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

(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 2024

(En milliers d'euros)	Paris	Région Parisienne	Province	Etranger	Non Affectable	Total
Chiffre d'affaires		59	2 193			2 252
Actifs non courants						
Immeubles de placements		18 517	43 636	13 869		76 022
Immeubles destinés à la vente						-

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
Actifs non courants						
Immeubles de placements		18 995	44 506	13 808		77 309
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 2024, 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^{er} 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^{ème} année du bail.

Le loyer plein et entier est de 652 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	652	954	
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 FISCAL LIÉ AU STATUT DE SIIC

F I P P a opté, à effet du 1^{er} 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^{er} janvier 2007, cette condition devait, en principe, être respectée au 1^{er} 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^{er} 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.

A la connaissance de la Société, aucun actionnaire n'atteint au 31 décembre 2024, dans les conditions précitées, le seuil de 60 % de détention directe ou indirecte dans le capital de F I P P (Article 233-7 du Code de commerce).

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 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)	31/12/2024	31/12/2023
Dettes financières auprès d'établissements de crédit	-	-
Dettes financières	-	-
Dettes financières IFRS 16	(649)	(721)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	352	283
Excédent de trésorerie net (+) / Dettes financières nettes (-)	(297)	(438)
Capitaux propres part du Groupe	45 015	49 230
Ratio Excédent de trésorerie ou Dettes financières nettes / Capitaux propres part du Groupe	-0,66%	-0,89%

Au 31 décembre 2024, le Groupe avait une dette financière nette de 297 K€ sans compter la valeur des titres d'autocontrôle (2 783 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.

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 31/12/2024	Parts		
		<1an	>1 an et <5 ans	À +5 ans
Taux fixes				
IFRS 16	648	119	498	32
Taux Variables				
Néant	-	-	-	-
Total	648	119	498	32

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 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

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).

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 vacances avant de retrouver un nouveau locataire et les conditions économiques du nouveau loyer négocié.

Au 31 décembre 2024, les cinq premiers clients représentaient 100 %.

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

Au 31 décembre 2024, le premier client, en termes de chiffre d'affaires, représentait 41,4 %, les cinq premiers clients représentaient 100 %.

Au 31 décembre 2023, le premier client, en termes de chiffre d'affaires, représentait 34,39 %, 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.

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	309	219	430	958	760	1 718
Autres créances	-	-	50	50	452	492
Total	309	219	480	1 008	1 212	2 210

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.

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 ET ENVIRONNEMENTAUX

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 2024.

été lancée, afin d'approcher l'objectif édicté par la loi.

Enfin, la loi Elan impose aux immeubles de bureaux de plus de 1000 m² 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

Il est à prévoir que, dans les années à venir, le taux « prime » 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.

Le portail géorisque répertorie les risques suivants :

Portail Géorisques ⁽¹⁾	Inondation	Remontée de nappe	Séisme	Mouvements de terrain	Retrait gonflement des argiles	Avalanche	Feu de forêt	Radon
Le Varet - Les ARC 2000	E	NC	M	NC	F	NC	E	I
Route du Planay Megève	E	NC	M	E	F	E	-	F
Le Totem à Flaine	E	NC	M	E	F	E	-	M
Terrain rue Jean Bouin à Verdun	NC	E	F	NC	M	-	-	F
Centre commercial Clos la Garenne à Fresnes	E	NC	F	E	M	-	-	F

⁽¹⁾ NC = Inconnu, E = Existant, F = Faible, M = Modéré, I = Important, - = non pris en compte

RISQUE LIÉ À LA STRUCTURATION DU CAPITAL ET À LA DÉTENTION MAJORITAIRE DU CAPITAL

L'actionnaire majoritaire dispose d'une influence significative sur les décisions importantes de la Société. Cette position pourrait potentiellement engendrer un contrôle exercé de manière abusive.

Mais, conformément à la position AMF 2013-20, lorsque le président et le directeur général sont la même personne, des mesures ont été prises qui permettent de mieux équilibrer les pouvoirs au sein du conseil d'administration et d'assurer une gouvernance plus transparente et efficace :

Réunions informelles entre administrateurs non-exécutifs pour discuter des orientations stratégiques ;

Un administrateur indépendant veille à l'équilibre des débats du conseil ;

Nomination d'un directeur général délégué avec des responsabilités distinctes pour éviter une concentration excessive des pouvoirs.

Le Président Directeur Général a une attention particulière pour prévenir d'éventuels conflits d'intérêts et tient compte, dans ses décisions de président, de tous les intérêts, qu'ils soient majoritaires ou minoritaires.

RISQUE SUR ACTIONS PROPRES

Au 31 décembre 2024, 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 55,3 % au 31 décembre 2024. Le taux d'occupation à la même date est de 39,6 %. 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 était de 64,2 % au 31 décembre 2023. Le taux d'occupation à la même date était 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 auraient été perçus si l'immeuble avait été 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^{ème} trimestre 2024 et s'établit à 2 108.

(En milliers d'euros)	31/12/2024		31/12/2023	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Coût de la construction +/- 100 points	+/-55		+/-51	

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^{ème} trimestre 2024 et s'élève à 144,64.

(En milliers d'euros)	31/12/2024		31/12/2023	
	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 2024 (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	2 018	1 064	954

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 :

- Sur la base du taux de rendement au 31 décembre 2024, une augmentation de 50 points de base ferait baisser de 104 K€ la valeur du patrimoine de commerces et bureaux.
- Au niveau des hôtels, une augmentation de 50 points de base du taux de rendement ferait baisser de 2 291 K€ la valeur totale du patrimoine hôtelier.
- Une variation de -10 % de la valeur du marché de l'immobilier d'habitation entraînerait une baisse de 2 597 K€ de ce patrimoine (hors droits et frais de mutations).
- 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 5 022 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, SAVILLS LONDRES, CEI) en raison de leur spécificité. Ces expertises ont été réalisées en date du 31 décembre 2024.

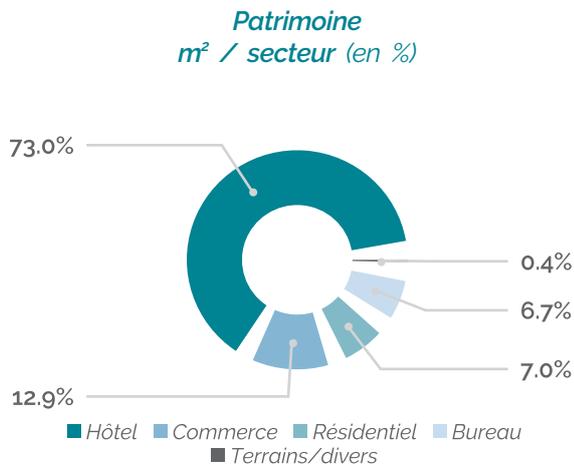
Les expertises ont été réalisées selon des critères définis dans la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière et appliquées par l'ensemble des sociétés foncières cotées.

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.

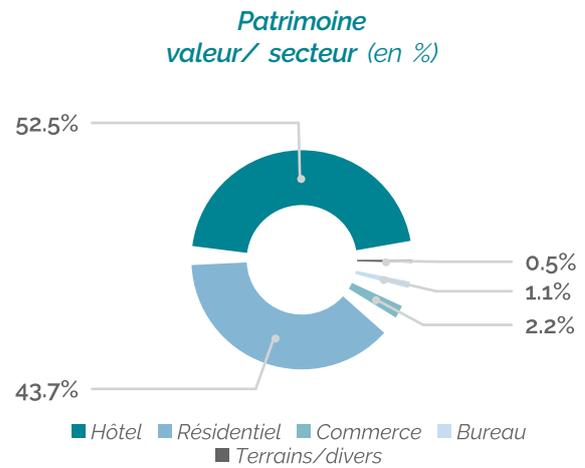
Au 31 décembre 2024, le patrimoine du groupe est estimé à 76 022 K€. Il est composé à hauteur de 667 K€ de bureaux, 1 293 K€ de commerces, 31 220 K€ de murs d'hôtels et résidences hôtelières, 25 969 K€ d'immeubles résidentiels, et de 316 K€ de charges foncières (terrain de Verdun), de réserves et caves et de parkings (résidence La Forêt), de l'ensemble immobilier situé au Blanc Mesnil (projet de restructuration) étant valorisé quant à lui 16 557 K€. En surfaces, les bureaux représentent 1 844 m², les commerces 3 574 m², les hôtels 20 202 m², le résidentiel 1 952 m², l'ensemble immobilier situé au Blanc Mesnil (projet de restructuration) représente une surface de 54 030 m². Les caves représentent 113 m² et les charges foncières 127a 05ca.

Les répartitions hors patrimoine en restructuration, par nature et zone géographiques, en valeur et en m², ressortant de ces expertises sont les suivantes :

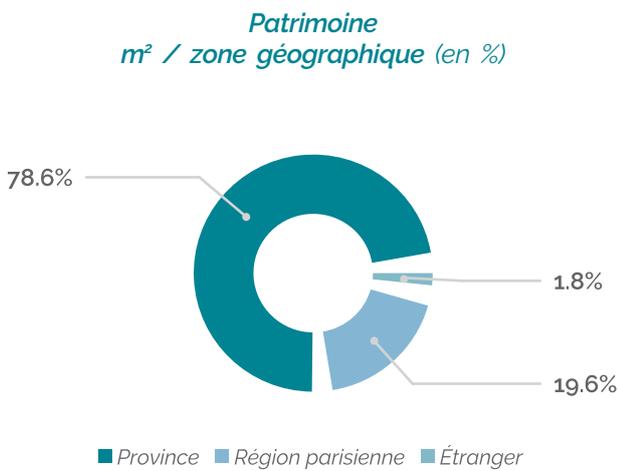
Au 31 décembre 2024



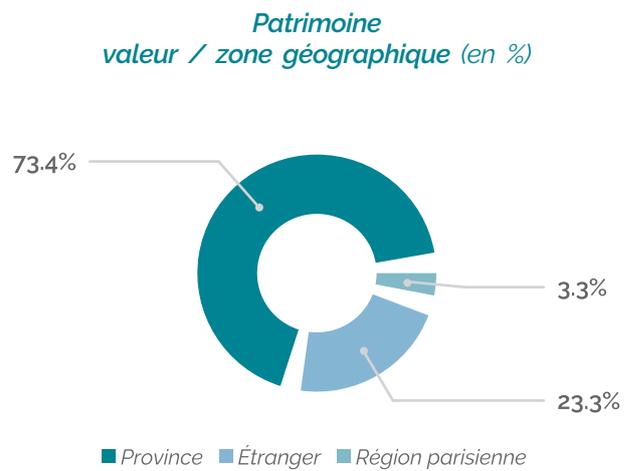
Les m² sont à 73,0 % des Hôtels, à 12,9 % des commerces, à 7,0% du résidentiel, à 6,7% des bureaux, et à 0,4% des terrains et divers.



Le patrimoine en valeur est constitué à 52,5% d'Hôtels, à 43,7% de résidentiel, à 2,2% de commerces, à 1,1% de bureaux, et à 0,5% de terrains et divers.

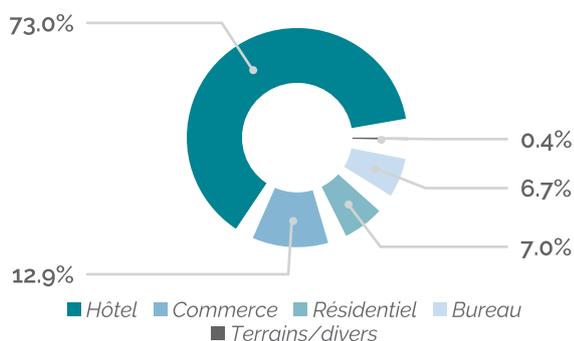


Les m² sont à 78,6 % en province, à 19,6 % en région parisienne, et à 1,8% à l'étranger.



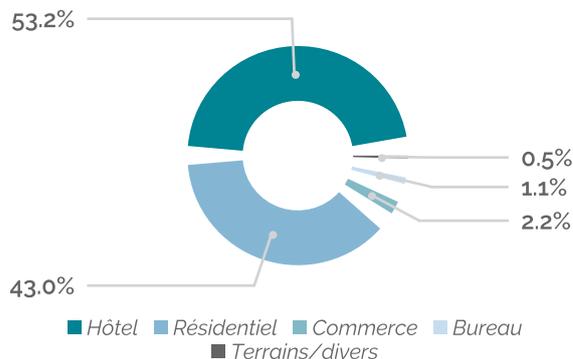
La valorisation du patrimoine est à 73,4 % en province, à 23,3 % en région parisienne, et à 3,3% à l'étranger.

Patrimoine
m² / secteur (en %)



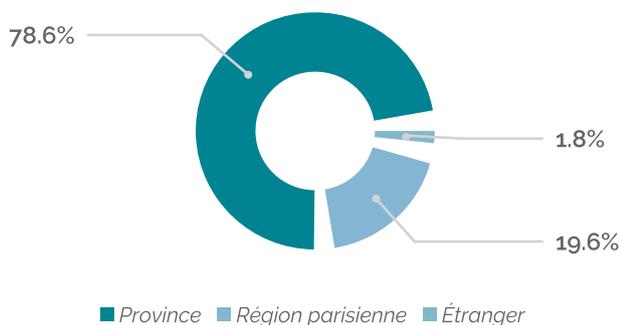
Les m² étaient à 73,0 % des Hôtels, à 12,9 % des commerces, à 7,0% du résidentiel, à 6,7% des bureaux, et à 0,4% des terrains et divers.

Patrimoine
valeur / secteur (en %)



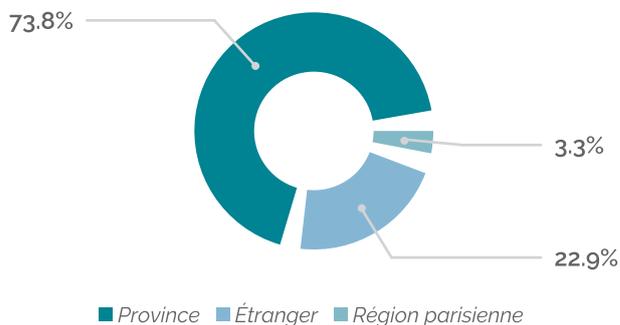
Le patrimoine en valeur était constitué à 53,2% d'Hôtels, à 43,0% de résidentiel, à 2,2% de commerces, à 1,1% de bureaux, et à 0,5% de terrains et divers.

Patrimoine
m² / zone géographique (en %)



Les m² étaient à 78,6 % en province, à 19,6 % en région parisienne, et à 1,8% à l'étranger.

Patrimoine
valeur / zone géographique (en %)



La valorisation du patrimoine étaient à 73,8 % en province, à 22,9 % en région parisienne, et à 3,3% à l'étranger.

La situation nette du Groupe ressort de ce fait à 45 014 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 2024 :

(En milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Capitaux propres consolidés part du Groupe	45 015	49 230
Titres d'autocontrôle		
7 128 685 actions	991	991
Plus/Moins-value sur titres d'autocontrôle	1 791	2 051
Actif net réévalué	47 797	52 272
Nombre d'actions	122 471 554	122 471 554
ANR par action	0,390 €	0,427 €

9.2. SITUATION FISCALE

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

(En milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Déficits reportables ⁽¹⁾	74 008	68 034

⁽¹⁾ dont 6 740 K€ rejetés par l'administration fiscale

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

9.3.1. LITIGES IMMOBILIERS

9.3.1.1. Litige ATHIS g1 - 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 g1 d'avoir payé les régularisations de charges des années 2014 à 2018.

Son expulsion a été ordonnée et toutes ses demandes tendant notamment à voir 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 épuisées rendant ainsi le jugement définitif.

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

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

SAMRIF a conclu le 24 juillet 2023 et la société ATHIS CARROSSERIE g1 a régularisé de nouvelles conclusions le 18 octobre 2023.

La société RCF, cessionnaire du 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.

La société a régularisé des conclusions aux fins de rétablissement de l'exécution provisoire devant le conseiller de la mise en état.

Cet incident a été plaidé le 29 mai 2024 au cours d'une audience à laquelle le conseiller de la mise en état a proposé aux parties un rendez-vous pour discuter d'une médiation. Le 29 juin 2024, les parties et leur conseil ont donné leur accord pour une médiation. L'ordonnance désignant Madame FASSIER a été rendue le 4 juillet 2024.

Depuis lors la société SAMRIF et la société RCF se sont réunies à plusieurs reprises autour de madame FASSIER.

Suite au jugement ayant prononcé la liquidation judiciaire de la société ATHIS CARROSSERIE le 29 décembre 2024, le liquidateur, maître LEGRAS DE GRANDCOURT est intervenu à la médiation pour réclamer le prix de cession du fonds de commerce cédé à la société RCF en juillet 2023. L'état de cessation des paiements de la société ATHIS CARROSSERIE a été fixé au mois de janvier 2024 soit postérieurement à cette cession.

Le liquidateur par la voix de son conseil a pour l'instant indiqué qu'il ne remettait pas en cause cette cession.

Les négociations englobent désormais le désintéressement de la liquidation.

Une prochaine réunion de médiation devrait avoir lieu fin avril 2025 et la médiation a été prorogée jusqu'au 19 mai 2025 en présence de l'avocat du liquidateur.

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, malgré plusieurs relances, 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 91 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 91 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'incident a été plaidé et un sursis à statuer ordonné par décision rendue le 17 décembre 2024 jusqu'à ce que la cour d'appel rende sa décision.

9.3.1.2. 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.

Différentes conclusions ont été déposées de part et d'autre par les parties et l'affaire a suivi

son cours. Le 31 octobre 2024, le bail de la société CLUB MED a pris fin et des pourparlers ont été engagés entre les parties afin de parvenir à une solution amiable.

Le 19 février 2025, la SCI BRIAULX et les sociétés CLUB MED et ADS ont conclu un protocole transactionnel par lequel les sociétés CLUB MED et ADS se sont engagées à payer à la SCI BRIAULX la somme globale de 424 092,38 euros en contrepartie de l'arrêt de la procédure.

En exécution de ce protocole, les sociétés CLUB MED et ADS ont chacune payé à la SCI BRIAULX la somme de 212 046,19 euros. La société Briaulx a donc obtenu le paiement intégral de ses loyers.

L'avocat de la SCI BRIAULX a signifié des conclusions de désistement et les avocats des sociétés CLUB MED et ADS doivent désormais signifier des conclusions d'acceptation de désistement et de désistement réciproques pour l'audience du 5 juin 2025, ce qui entraînera l'extinction de l'instance. Cette affaire sera définitivement terminée lorsque le juge de la mise en état du tribunal rendra, après l'audience du 5 juin 2025, une ordonnance constatant l'extinction de l'instance.

9.3.2. Litiges Fiscaux

9.3.2.1. Taxes foncières PAMIER

Au 31 décembre 2024, 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)	2024 (1)	Total
AD INVEST													
Principal	-	187	189	197	195	194	-	-	-	-	-	-	961
Majoration	-	19	19	20	19	19	-	-	-	-	-	-	96
BLANAP													
Principal	-	377	397	414	408	403	-	-	-	-	-	-	1 999
Majoration	-	39	40	41	41	40	-	-	-	-	-	-	202
PAMIER Bonaparte + Continentale													
Principal	189	628	637	664	660	661	1 086	1 167	1 387	1 374	1 392	1 385	11 227
Majoration	-	63	64	66	66	66	105	117	139	137	139	138	1 101
Total	189	1 312	1 345	1 403	1 389	1 383	1 191	1 284	1 526	1 511	1 531	1 523	15 586

(1) 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.

Réclamations déposées

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 1er 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.

Le 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.

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.

État des procédures devant les tribunaux

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.

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 30 septembre 2024, le Tribunal administratif de Montreuil statuant sur renvoi suite à la cassation du Conseil d'Etat, a rejeté à nouveau les conclusions de la société PAMIER par un jugement n°2217994 et 2217995. Il a également, à cette occasion, statué défavorablement sur la réclamation concernant la taxe foncière afférente à l'année **2021**. La société PAMIER a donc saisi le Conseil d'Etat d'un second pourvoi le 28 février 2025 concernant les années 2013 à 2018 et 2021.

S'agissant des taxes foncières des années **2019 et 2020**, le Tribunal administratif de Montreuil a rejeté le 29 juin 2023, 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 de la société PAMIER.

Un pourvoi devant le Conseil d'État a été effectué le 29 août 2023, et non-admis le 3 avril 2024. Un recours a été déposé devant la CEDH le 16 juillet 2024.

9.3.2.2. PROPOSITION DE RECTIFICATION SUITE À UNE VÉRIFICATION DE COMPTABILITÉ DE F I P P

La société F I P P a fait l'objet d'une vérification de comptabilité qui a donné lieu à des propositions de rectification en date du 12 juin 2024.

Le service vérificateur a principalement entendu remettre en cause le bénéfice du régime des SIIC pour lequel la société a opté en 2011.

Les conséquences des rectifications précitées ne consistent au titre des exercices 2018 à 2022

qu'à la perte de déficits reportables à hauteur de 6 740 K€.

Ces rectifications ont été cependant fermement contestées. Mais le service vérificateur n'a pas modifié sa position suite à la présentation des observations de la société et, à l'issue du recours hiérarchique, a maintenu le 5 novembre 2024, l'intégralité des rectifications notifiées.

Ces rectifications reposent sur des allégations de l'administration fiscale selon lesquelles l'actionnaire majoritaire aurait indirectement détenu plus de 60% du capital de la société F I P P entre 2011 et 2016, ce qui entraînerait la perte du régime fiscal des SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées).

Pour mémoire, F I P P a opté en 2011 pour le régime SIIC, option reconnue comme régulière.

Le législateur avait prévu une condition stipulant que le capital ou les droits de vote d'une SIIC ne doivent pas être détenus à hauteur de 60% ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert.

Le service vérificateur prétend, sur la base d'une interprétation qui est entièrement contestée par la société, que l'application de la notion de détention indirecte à certains instruments financiers devrait conduire à considérer que cette condition n'aurait pas été respectée pour les exercices entre 2011 et 2016.

Sur le fond, la société conteste cette analyse en constatant qu'elle repose sur une définition extensive de la notion de détention qui ne tient pas compte de tout droit de propriété de l'actionnaire majoritaire non plus que de l'indépendance de son patrimoine et de celui d'autres entités propriétaires des actions.

Au titre des exercices vérifiés, la société a également fait valoir que l'administration fiscale entendait se prévaloir de l'extension des délais de reprises prévue aux Articles L 169 et L 188 A du Livre des Procédures Fiscales alors que les conditions d'application des dérogations sont considérées comme non respectées.

Par ailleurs et pour l'avenir, la société doit tenir compte du fait que l'option formulée pour le régime des SIIC est en principe irrévocable et a pour contrepartie des obligations de distributions qui, à défaut d'être respectées, entraînerait la perte, définitive, du régime, pour les exercices concernés.

En outre, la qualification des résultats fiscaux réalisés a également une incidence sur la qualification fiscale des dividendes répartis par la société et le régime d'imposition des associés.

Pour l'ensemble de ces motifs et compte tenu de la contestation par la société des rehaussements notifiés dans les conditions exposées précédemment, la société a fait le choix de continuer à appliquer le régime des

SIIC à titre conservatoire et insérant une mention expresse en ce sens dans ses déclarations de résultats.

Si la proposition de rectification de l'administration fiscale remettant en cause le régime SIIC, devait être confirmée par les instances juridictionnelles administratives, un impôt différé passif de 2 274 K€ devrait être constaté du fait de la valeur des immeubles au 31 décembre 2024.

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 ⁽¹⁾	Impact résultat ⁽²⁾
Loyers et charges locatives	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	(221)	(158)
Dépôt de garantie	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	33	
Titres	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	129	(7)
Compte courant	RODRA	Administrateurs communs	(1 990)	(47)
Compte courant	COFINFO	Administrateurs communs	(859)	(21)
Mise à disposition de personnel	VENUS	Administrateurs communs	(643)	(260)
Mise à disposition de personnel	SAUMAN	Administrateurs communs	(102)	(21)
Autres charges	SAUMAN	Administrateurs communs	(7)	(7)
Mise à disposition de personnel	France TOURISME IMMOBILIER	Administrateurs communs	(13)	(11)
Autres charges	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	(32)	(27)
Titres MYHOTELMATCH	MYHOTELMATCH	Administrateurs communs	101	(221)
Autres créances	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	6	

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

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

9.5. EFFECTIFS

Effectif présent à la clôture	31/12/2024	31/12/2023
Dirigeant	2	2
Cadres	-	-
Employé	-	-
Total	2	2

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. DAUPHIN Ludovic au titre de ses fonctions de direction dans le groupe s'élève à 30 K€ pour l'exercice 2024.

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 -0,035 € au 31 décembre 2024 (le nombre moyen d'action pondéré étant de 122 471 554) contre -0,026 € au 31 décembre 2023.

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Numérateur : Résultat net part du groupe	(4 258)	(3 211)
Dénominateur : Nombre moyen d'actions pondéré	122 471 554	122 471 554
Résultat net part du groupe par action non dilué (en euros)	-0,035	-0,026

Aucun instrument dilutif n'existant à la clôture le résultat dilué par action est lui aussi de -0,035 €.

9.8. INFORMATIONS RELATIVES AUX LOCATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2024

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
Loyers à percevoir	2 028	1 064	964	

Le Groupe n'a pas comptabilisé de loyers conditionnels sur l'exercice 2024.

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 2024

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

Sociétés	DELOITTE	EXCO PARIS ACE	Total
FIPP	61	34	94
FTI	19		18
Total	80	34	113

9.10. ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS

- Néant.

Glossaire

Actif net réévalué (ANR) par action

Fonds propres attribuables aux détenteurs de la maison mère divisés par le nombre d'actions dilué hors autocontrôle.

Droits

Les droits correspondent aux droits de mutation (frais de notaire, droits d'enregistrement...) relatifs à la cession de l'actif ou de la société détenant cet actif.

Endettement net

lorsque l'encours fin de période des emprunts contractés auprès des établissements de crédit et d'institutionnels et des emprunts issus des retraitements IFRS 16 des loyers (y compris intérêts courus non échus), diminué de la trésorerie et des équivalents de trésorerie constitue un passif.

Excédent net de trésorerie

Lorsque l'encours fin de période des emprunts contractés auprès des établissements de crédit et d'institutionnels et des emprunts issus des retraitements IFRS 16 des loyers (y compris intérêts courus non échus), diminué de la trésorerie et des équivalents de trésorerie constitue un actif.

Foncière

Le coeur de métier de ces sociétés est de générer des revenus locatifs et des plus-values de cession sur les immeubles de placement détenus à long terme (bureaux, appartements, commerces, murs d'Hotels, entrepôts).

Immeuble de placement

Immeuble loué ou disponible à la location.

Juste valeur

La juste valeur représente le prix qui serait reçu lors de la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif dans des conditions normales de marché.

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.

Loyers ou revenus locatifs

Revenu locatif des immeubles de placement prenant en compte l'étalement des éventuelles franchises accordées aux locataires.

Loyers faciaux

Les loyers faciaux correspondent aux loyers contractuels du bail, auxquels sont appliquées les indexations successives contractuellement prévues dans le bail hors avantages octroyés par le bailleur au bénéfice du locataire (franchises, charges non refacturées contractuellement considérées comme telles, aménagements de loyers par paliers...).

Loyers potentiels

Les loyers potentiels correspondent à la somme des loyers faciaux des locaux occupés et des valeurs locatives de marché des locaux vacants. Cet indicateur permet d'avoir une approche du montant des loyers qui auraient potentiellement pu être perçus si l'intégralité des biens avaient été loués.

Nombre d'actions dilué

Le nombre d'actions dilué fin de période pris en compte dans le calcul de l'Actif Net Réévalué EPRA est calculé en augmentant le nombre d'actions en circulation en fin de période du nombre d'actions qui résulterait de la conversion des titres donnant accès au capital, ayant un effet potentiellement dilutif.

Pour passer au nombre d'actions dilué, le nombre d'actions en circulation est donc :

- diminué du nombre d'actions auto-détenues ;
- augmenté du nombre d'actions gratuites attribuées non livrées ;
- augmenté du nombre d'actions qui seraient créées à valeur nulle.

lors de l'exercice des stock-options attribués, en fonction du cours de l'action en date d'arrêt.

Occupation

Un local est dit occupé à la date de clôture, si un locataire bénéficie d'un droit sur le local, rendant impossible la prise d'effet d'un bail sur le même local par un tiers à la date de clôture ; ce droit existe au titre d'un bail, que celui-ci ait ou non pris effet à la date de clôture, ou que le locataire ait, ou non, délivré un congé au bailleur, ou que le bailleur ait, ou non, délivré un congé au locataire. Un local est vacant s'il n'est pas occupé.

Périmètre constant

Le périmètre constant comprend tous les immeubles qui sont présents dans le portefeuille immobilier depuis le début de la période, et excluant ceux qui ont été acquis, vendus ou font l'objet d'un développement pendant cette période.

Rendements

Les rendements facial, effectif et potentiel correspondent respectivement aux loyers facial, effectif et potentiels divisés par la valeur vénale droits inclus des immeubles du patrimoine locatif à la date de clôture.

Revenus nets des immeubles

Les revenus nets des immeubles correspondent aux revenus locatifs diminués des charges locatives nettes.

Taux de capitalisation

Le taux de capitalisation est égal aux loyers faciaux divisés par la juste valeur du patrimoine, hors droits.

Taux de rendement

Le taux de rendement est égal aux loyers faciaux divisés par la juste valeur du patrimoine, droits inclus.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation est égal à la proportion des surfaces occupées en m² comparée à la surface totale des immeubles.

Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier est égal à la proportion des loyers des surfaces occupées comparé à la somme de ces mêmes loyers plus les surfaces vacantes aux loyers du marché

Valeur du patrimoine

La valeur du patrimoine est égale à la juste valeur des immeubles de placement.