

Rapport Financier Semestriel
pour la période
du 1^{er} au 30 juin 2024



FIPP

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

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

ATTESTATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

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

La société : FIPP

Représentée par : Jean FOURNIER
Président Directeur Général

Comptes Consolidés Condensés
du 1^{er} au 30 juin 2024



FIPP

I) Bilan Consolidé

(en milliers d'euros)	Notes	30/06/2024	31/12/2023
Actif			
Immeubles de placement	6.1.1	76 450	77 309
Actifs corporels	6.1.2	712	726
Actifs incorporels	6.1.3	523	523
Actifs financiers	6.2.1	447	578
Total actifs non courants		78 133	79 136
Stocks d'immeubles	6.2.2	10	10
Clients et comptes rattachés	6.2.3	997	1 714
Autres créances	6.2.3	777	983
Autres actifs courants		79	10
Actifs financiers courants	6.2.4	123	116
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2.5	510	283
Actifs destinés à la vente			
Total actifs courants		2 496	3 116
Total Actif		80 629	82 252

(en milliers d'euros)	Notes	30/06/2024	31/12/2023
Passif			
Capital	6.3	15 000	15 000
Réserves ⁽¹⁾		34 249	37 441
Résultat net consolidé		(3 110)	(3 211)
Capitaux Propres attribuables aux propriétaires ⁽¹⁾		46 139	49 231
Réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle ⁽¹⁾	6.3.2	9 077	8 981
Résultat attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		(5)	(55)
Total des capitaux propres		55 210	58 155
Passifs financiers non courants		600	611
Provisions pour risques et charges		3 122	1 531
Impôts différés passifs		538	531
Total des dettes non courantes		4 259	2 675
Passifs financiers courants	6.5.1	110	110
Dépôts et Cautionnements		152	151
Fournisseurs	6.5.2	2 740	3 867
Dettes fiscales et sociales	6.5.2	14 403	14 328
Autres dettes	6.5.2	3 292	2 819
Autres passifs courants		462	148
Total des dettes courantes		21 159	21 422
Total dettes		25 418	24 097
Total passif		80 629	82 252

II) Etat du résultat net et du résultat global

(en milliers d'euros)	Note	30/06/2024	30/06/2023
Loyers		763	715
Charges locatives refacturées		192	170
Charges locatives globales		(2 095)	(2 200)
Revenus nets de nos immeubles	7.1	(1 139)	(1 316)
Revenus des autres activités			
Frais de personnel		(150)	(208)
Autres frais généraux		(304)	(371)
Autres produits et autres charges		(183)	(360)
Variation de valeur des immeubles de placement		(1 010)	387
Dotations aux amortissements et provisions		(277)	(275)
Reprises aux amortissements et provisions			141
Résultat opérationnel avant cession		(3 063)	(2 002)
Résultat de cession d'immeubles de placement			
Résultat de cession des filiales cédées			
Résultat opérationnel	7.2	(3 063)	(2 002)
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		6	4
- Coût de l'endettement financier brut		(7)	(8)
Coût de l'endettement financier net		(1)	(4)
Autres produits et charges financiers		33	56
Résultat avant impôts		(3 031)	(1 950)
Impôt sur les résultats		(85)	(51)
Résultat net d'impôt des activités cédées			
Résultat net de l'exercice	7.3	(3 116)	(2 000)
Attribuable aux :			
Participations ne donnant pas le contrôle	7.3	(5)	10
Propriétaires du groupe	7.3	(3 110)	(2 010)
Résultat par action			
Résultat de base par action (en euros)	10.5	(0,025)	(0,016)
Résultat dilué par action (en euros)		(0,025)	(0,016)
Résultat par action des activités poursuivies			
Résultat de base par action (en euros)		(0,025)	(0,016)
Résultat dilué par action (en euros)		(0,025)	(0,016)

(en milliers d'euros)	Note	30/06/2024	30/06/2023
Résultat net de l'exercice		(3 116)	(2 000)
Autres éléments du résultat global			
<i>Éléments recyclables ultérieurement en résultat net</i>			
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente			
Écart de conversion sur les états financiers d'une activité à l'étranger		303	373
Impôts afférents aux éléments recyclables			
<i>Éléments non recyclables ultérieurement en résultat net</i>			
Réévaluations des immobilisations			
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		(132)	(89)
Autres éléments			
Impôts afférents aux éléments non reclassables			
Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres		171	284
Résultat Global Total de l'exercice		(2 945)	(1 716)
Attribuable aux :			
Propriétaires du groupe		(3 091)	(1 913)
Participations ne donnant pas le contrôle		146	197

III) Variation des capitaux propres

(en milliers d'euros)	Part du groupe					Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto détenus	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres part groupe		
Note						6.3.2.	
Capitaux propres au 31/12/2022	15 000	47 540	(998)	(8 963)	52 579	8 865	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)	(3 352)	60	(3 292)
Variation de périmètre							
Capitaux propres au 31/12/2023	15 000	47 540	(998)	(12 313)	49 228	8 925	58 155
Transactions avec des minoritaires							
Dividendes							
Résultat net de l'exercice				(3 110)	(3 110)	(5)	(3 116)

IV) Tableau de variation de trésorerie

(En milliers d'euros)		30/06/2024	30/06/2023
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		(3 116)	(2 000)
Élimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie			
Amortissements et provisions		1 868	75
Variation de juste valeur sur les immeubles		1 010	(387)
Autres retraitements IFRS		(6)	(4)
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		(244)	(2 316)
Coût de l'endettement net		7	8
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		85	51
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	A	(152)	(2 258)
Impôts versés	B	(8)	
Variation du BFR liée à l'activité	C	451	2 107
Flux net de trésorerie généré par l'activité	E=A+B+D	291	(151)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations		(2)	(15)
Cessions d'immobilisations			
Acquisitions d'immobilisations financières			
Remboursement d'immobilisations financières			
Incidence des variations de périmètre (autres que les activités abandonnées)			
Variation des prêts et des avances consentis			
Autres flux liés aux opérations d'investissement			
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	F	(2)	(15)
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			
• Actionnaires dividendes dus (1)			
Dividendes versés			
Acquisition ou cession de titres d'autocontrôle			
Encaissements liés aux nouveaux emprunts			
Remboursements d'emprunts		(56)	(227)
Intérêts nets versés		(7)	(8)
Incidence des variations de périmètre			
Autres flux liés aux opérations de financement		1	2
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (2)	G	(62)	(233)
Variation de trésorerie nette	E+F+G	227	(399)
Variation de trésorerie nette		227	(399)
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		283	835
Découverts bancaires (1)		-	-
Total		283	835
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		510	436
Découverts bancaires (1)		-	-
Total		510	436
(1) Les découverts bancaires sont inclus dans le poste « passif financiers courants ».			
(2) Les variations des passifs issus des activités de financement sont détaillé au paragraphe.			

Annexe aux
Comptes Condensés
au 30 juin 2024



FIPP

SOMMAIRE

Note 1.	Faits Caractéristiques et informations générales.....	12
1.1.	Faits caractéristiques.....	12
1.1.1.	Proposition de rectification suite à une vérification comptable.....	12
1.1.2.	Guerre en Ukraine.....	12
Note 2.	Référentiel comptable.....	13
2.1.	Principes généraux.....	13
2.2.	Normes et interprétations entrées en vigueur au 1 ^{er} janvier 2024.....	13
Note 3.	Saisonnalité de l'activité.....	13
Note 4.	Utilisation d'estimations.....	13
Note 5.	Périmètre et méthodes de consolidation.....	14
5.1.	Liste des sociétés consolidées.....	14
5.2.	Organigramme du groupe FIPP.....	14
5.3.	Méthodes de consolidation.....	15
Note 6.	Notes annexes : bilan.....	16
6.1.	Actifs non courants non financiers.....	16
6.1.1.	Variation du poste « immeubles de placements ».....	16
6.1.2.	Variations des autres actifs corporels.....	18
6.1.3.	Variation des immobilisations incorporelles.....	19
6.2.	Actifs financiers.....	20
6.2.1.	Actifs financiers non courants.....	20
6.2.2.	Stocks.....	21
6.2.3.	Clients et comptes rattachés et autres créances.....	22
6.2.4.	Actifs financiers courants.....	23
6.2.5.	Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	24
6.3.	Capitaux propres.....	25
6.3.1.	Description de la structure du capital.....	25
6.3.2.	Participations ne donnant pas le contrôle.....	25
6.4.	Provisions pour risques et charges.....	28
6.5.	Passifs financiers.....	28
6.5.1.	Détail des passifs financiers courants et non courants.....	28
6.5.2.	Échéancier et juste valeur des dettes.....	30
Note 7.	Notes annexes : compte de résultat.....	32
7.1.	Revenus nets des immeubles.....	32
7.2.	Résultat opérationnel.....	33
7.3.	Résultat net.....	34
Note 8.	Secteurs opérationnels.....	35
8.1.	Patrimoine Immobilier sectoriel.....	35
8.2.	Compte de résultat sectoriel.....	38
Note 9.	Engagements hors bilan.....	40
9.1.	Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé.....	40
9.2.	Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe.....	40
9.2.1.	Engagements donnés.....	40
9.2.2.	Engagements reçus.....	41
9.2.3.	Engagements réciproques.....	41
Note 10.	Autres informations.....	41
10.1.	Actif net réévalué.....	41
10.2.	Litiges et passifs éventuels.....	45
10.2.1.	Litiges Fiscaux.....	45

10.2.2. Litiges immobiliers.....	48
10.3. Parties liées.....	51
10.4. Effectifs.....	52
10.5. Résultat par action.....	52
10.6. Evenements postérieurs à la période de reporting.....	52

NOTE 1. FAITS CARACTERISTIQUES ET INFORMATIONS GENERALES

Informations générales

La société FIPP est une Société Anonyme à Conseil d'Administration, régie par le droit français, au capital social de 15 000 000 € divisé en 122 471 554 actions, dont le siège social est au 55 rue Pierre Charron – 75008 PARIS, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 542 047 212. Les actions FIPP sont cotées sur Euronext Paris de NYSE Euronext (compartiment C, ISIN FR 0000038184). La Société a pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location et la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés ayant cette même activité. La société a opté, avec effet au 1er décembre 2011, au régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers cotées (SIIC).

1.1. FAITS CARACTERISTIQUES

1.1.1. 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 1er 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 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. Aucune réponse n'a été reçue à ce jour.

Un point spécifique relatif à ce litige est présenté dans la note 10.2.1.2. « Proposition de rectification suite à une vérification de comptabilité de F I P P »

1.1.2. Guerre en Ukraine

La situation actuelle dans le conflit Ukrainien a 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.

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

NOTE 2. REFERENTIEL COMPTABLE

2.1. PRINCIPES GENERAUX

Les comptes consolidés condensés ont été arrêtés le 20 septembre 2024 par le Conseil d'administration. Les comptes consolidés condensés au 30 juin 2024 sont préparés en application des dispositions de la norme IAS 34 – Information financière intermédiaire, telle qu'adoptée par l'Union européenne, qui permet de présenter une sélection de notes explicatives.

Les notes annexes ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour les états financiers annuels complets et doivent donc être lues conjointement avec les états financiers consolidés de l'exercice 2023.

Les comptes semestriels consolidés condensés sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2024.

2.2. NORMES ET INTERPRETATIONS ENTREES EN VIGUEUR AU 1^{ER} JANVIER 2024

Les comptes consolidés condensés sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2024.

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1er janvier 2024.

Les nouvelles normes applicables au 1^{er} janvier 2024 sont :

- Amendement IFRS 9
- Amendement IFRS 16

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

NOTE 3. SAISONNALITE DE L'ACTIVITE

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

NOTE 4. UTILISATION D'ESTIMATIONS

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

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

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

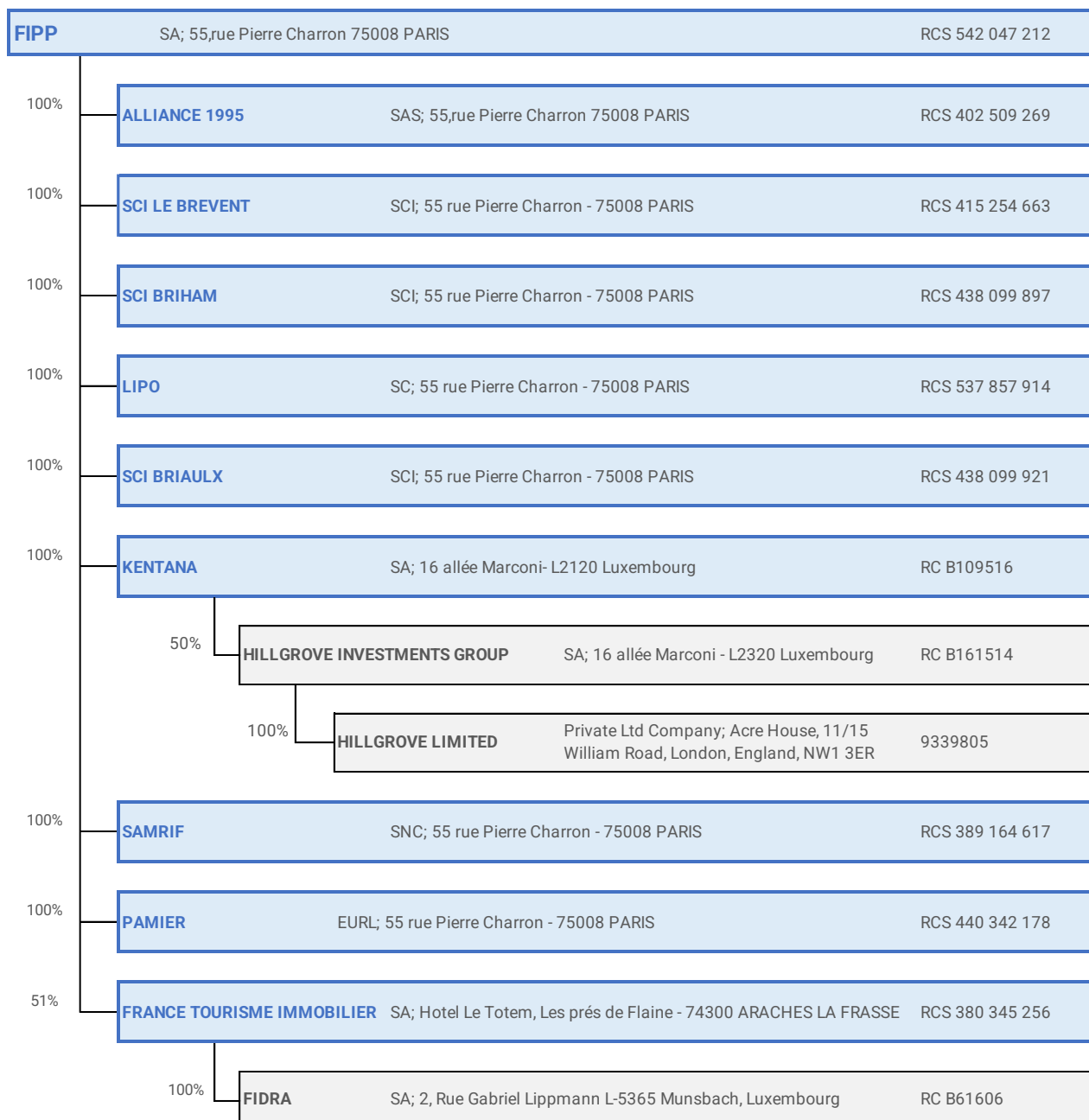
Le Groupe procède à des appréciations de façon continue sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables qui constituent le fondement de ces appréciations. Les montants qui figureront dans ses futurs états financiers sont susceptibles de différer de ces estimations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

NOTE 5. PERIMETRE ET METHODES DE CONSOLIDATION

5.1. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES

Les états financiers consolidés semestriels comprennent les états financiers de la société FIPP et des 12 sociétés intégrées globalement dont 4 sociétés civiles.

5.2. ORGANIGRAMME DU GROUPE FIPP



5.3. METHODES DE CONSOLIDATION

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

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

L'ensemble des sociétés consolidées par intégration globale ont établi pour les besoins de la présente consolidation une situation comptable intermédiaire au 30 juin 2024.

Société		Adresse	N° RCS	% contrôle	% intérêt
Société mère					
SA	FIPP	55, rue Pierre Charron 75008 PARIS	542 047 212	Entité consolidante	
Sociétés en intégration globale					
SAS	ALLIANCE 1995	55, rue Pierre Charron 75008 PARIS	402 509 269	100%	100%
SCI	SCI BRIAULX	55, rue Pierre Charron 75008 PARIS	438 099 921	100%	100%
SCI	SCI BRIHAM	55, rue Pierre Charron 75008 PARIS	438 099 897	100%	100%
SA	HILLGROVE INVEST. GROUP	16 allée Marconi - LUXEMBOURG	B161514	50%	50%
Private Ltd Cie	HILLGROVE LIMITED	Private Ltd Company; Acre House, 11/15 William Road, London, England, NW1 3ER	9339805	50%	50%
SA	KENTANA	16 allée Marconi LUXEMBOURG	B 109516	100%	100%
SCI	SCI LE BREVENT	55 rue Pierre Charron 75008 PARIS	415 254 663	100%	100%
SC	LIPO	55, rue Pierre Charron 75008 PARIS	537 857 914	100%	100%
EURL	PAMIER	55, rue Pierre Charron 75008 PARIS	440 342 178	100,00%	100,00%
SNC	SAMRIF	55 rue Pierre Charron 75008 PARIS	389 164 617	100%	100%
SA	FRANCE TOURISME IMMOBILIER	Hôtel Le Totem Les près de Flaine 74300 ARACHES LA FRASSE	380 345 256	51%	51%
SA	FIDRA	2 rue Gabriel Lippmann - L5365 MUNSBACH Lux.	B61606	100%	51%
Sortie du périmètre de consolidation					

NOTE 6. NOTES ANNEXES : BILAN

6.1. ACTIFS NON COURANTS NON FINANCIERS

6.1.1. Variation du poste « immeubles de placements »

Au 30 juin 2024 :

Immeubles de placement (IAS 40)	Valeur au 31/12/2023	Variation de périmètre	Entrées (dépenses immobilisées) ⁽¹⁾	Sorties (cessions d'immeubles)	Sorties (destruction)	Transfert	Ecart de change ⁽²⁾	Variation de juste valeur ⁽³⁾	Valeur au 30/06/2024
Juste valeur	60 314	-	-	-	-	-	370	(1 010)	59 674
								Amortissement et dépréciation	
Coût amorti (Immeubles PAMIER)	16 995	-	-	-	-	-	-	(219)	16 776
Total des immeubles de placement	77 309	-	-	-	-	-	370	(1 229)	76 450
Immeuble destiné à la vente	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total des immeubles	77 309	-	-	-	-	-	370	(1 229)	76 450
<p>(1) Les travaux immobilisés concernent le site de PAMIER au Blanc Mesnil.</p> <p>(2) L'écart de change concerne l'immeuble sis à Londres et matérialise la variation de la Livre sterling par rapport à l'euro.</p> <p>(3) La variation de juste valeur des immeubles du patrimoine est de - 1 010 K€. Sa contrepartie est comptabilisée en produit. La variation est à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2023. Les principales variations de juste valeur concernent :</p>									
L'immeuble « Le Varet » aux Arcs 2000		(900)							
Charles street à Londres		-							
Route du Planet à Megève		-							
L'immeuble « le Totem » à Flaine		(70)							
L'immeuble « Clos La Garenne » à Fresnes »		(40)							
Le terrain à Verdun		-							

Au 31 décembre 2023 :

Immeubles de placement (IAS 40)	Valeur au 31/12/2022	Variation de périmètre	Entrées (dépenses immobilisées) ⁽¹⁾	Sorties (cessions d'immeubles)	Sorties (destruction)	Transfert	Ecart de change ⁽²⁾	Variation de juste valeur ⁽³⁾	Valeur au 31/12/2023
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 -457 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

6.1.2. Variations des autres actifs corporels

Au 30 juin 2024 :

Valeurs brutes (en milliers d'euros)	31/12/2023	Transfert	Acquisitions (1)	Cessions	Variation de périmètre	30/06/2024
Immeubles	1 002	-	44		-	1 046
Autres immobilisations corporelles	205	-	-	-	-	205
Total	1 207	-	44	-	-	1 251
Amortissements et dépréciations (en milliers d'euros)	31/12/2023	Transfert	Dotations	Cessions et reprises	Variation de périmètre	30/06/2024
Immeubles	(288)	-	(57)	-	-	(346)
Autres immobilisations corporelles	(192)	-	(1)		-	(194)
Total	(481)	-	(58)	-	-	(539)
Valeurs Nettes	726					712
(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						

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						

6.1.3. Variation des immobilisations incorporelles

Au 30 juin 2024 :

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2023	Acquisitions / Augmentation	Cessions / Diminution	Sortie de périmètre	30/06/2024
Valeurs brutes	792	-	-	-	792
Amortissements/dépréciations	(269)	-	-	-	(269)
Valeurs nettes	523				523

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

La marque Jacques FATH est considérée comme ayant une durée de vie indéterminée. Sa valeur recouvrable est testée à minima une fois par an. Elle est dépréciée à hauteur de 269 K€.

Au 31 décembre 2023 :

<i>(En milliers d'euros)</i>	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 21 K€.

La marque Jacques FATH est considérée comme ayant une durée de vie indéterminée. Sa valeur recouvrable est testée à minima une fois par an, et a conduit à une dépréciation de 269 K€, dont 12 K€ sur l'exercice.

6.2. ACTIFS FINANCIERS

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

Actifs Financiers	Classement	Valeur comptable 30/06/2024	Valeur comptable 31/12/2023	Niveau de juste valeur
Actifs financiers non courants	Coût amorti	257	255	NA
Actifs financiers non courants	Juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	190	322	3
Clients et comptes rattachés	Coût amorti	997	1 714	NA
Autres créances	Coût amorti	777	983	NA
Autres actifs courants	Coût amorti	79	10	NA
Actifs financiers courants	Instruments de capitaux à la juste valeur par le biais du résultat	123	116	1
Trésorerie et équivalents	Coût amorti	510	283	NA
Total des actifs financiers		2 933	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.

6.2.1. Actifs financiers non courants

Au 30 juin 2024 :

Actifs financiers (en milliers d'euros)	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	30/06/2024	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		(131)	190	-	190	-
Dépôts (fonds de roulement) ⁽²⁾	255	3		257	257	-	-
Total	576	3	(131)	447	257	190	-

(1) Le solde au 30 juin est composé de titres MYHOTELMATCH pour 190 K€ (- 131 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.

Au 31 décembre 2023 :

Actifs financiers (en milliers d'euros)	31/12/2022	Augmentations	Diminutions	31/12/2023	Échéance		
					À 1 an au plus	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Actifs financiers à la juste valeur par le résultat global ⁽¹⁾	577		(255)	321	-	321	-
Dépôts (fonds de roulement) ⁽²⁾	254	1		255	255	-	-
Total	830	1	(255)	576	255	321	-

(1) Le solde au 31 décembre est composé de titres MYHOTELMATCH pour 321 K€ (-255 K€), correspondant au cours de bourse des 343 269 actions détenues.

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

6.2.2. Stocks

Au 30 juin 2024 :

(En milliers d'euros)	31/12/2023	Acquisitions	Diminutions	Entrées de périmètre	30/06/2024
Marchandises	57				57
Articles de Maroquinerie	80				80
Dépréciation des Stocks	(127)				(127)
Total	10	0	0	0	10

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

Au 31 décembre 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	0	0	0	10

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

6.2.3. Clients et comptes rattachés et autres créances

Au 30 juin 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	997	(16)	981	981		
Autres créances	2 174	(1398)	777	777		
Total	3 171	(1414)	1 758	1 758		

Les autres créances au 30 juin 2024, sont composées principalement de :

- Crédit de TVA pour 93K€ ;
- Autres comptes de TVA pour 559 K€ ;
- Fournisseurs débiteurs pour 11 K€ ;
- Créances fiscales pour 40 K€ ;
- Créances diverses 74 K€ ;
- Créance pour 1 398 K€ intégralement dépréciés. La société France Tourisme Immobilier a mis en cause la responsabilité de deux anciens dirigeants devant les juridictions civiles et pénales compétentes. Ces procédures ont abouti à leur condamnation par la Cour d'appel de Paris, par un arrêt en date du 13 mai 2019, notamment à verser des dommages-intérêts pour un montant total de 1 681 K€ à la société France Tourisme Immobilier. Cet arrêt de la Cour d'appel de Paris a fait l'objet d'un pourvoi en cassation. Par ordonnance en date du 19 février 2020, le Conseiller désigné par le Président de la Chambre criminelle de la Cour de cassation a constaté la déchéance du pourvoi formé, par l'un des dirigeants mis en cause, contre l'arrêt rendu le 13 mai 2019 par la Cour d'appel de Paris. La société France Tourisme Immobilier a entrepris de faire exécuter la décision et a pu recouvrer la somme de 284 K€ à la suite de saisies. Eu égard à l'absence de connaissance concernant la solvabilité des créanciers, le solde de la créance reste totalement déprécié dans les comptes.

Au 31 décembre 2023 :

(En milliers d'euros)	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	1 730	(16)	1 714	1 714		
Autres créances	2 380	(1398)	983	983		
Total	4 110	(1414)	2 697	2 697		

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

- Créances de TVA pour 873 K€,
- de fournisseurs débiteurs pour 14 K€,
- des créances fiscales pour 30 K€,
- créances diverses 65 K€,
- créance sur les anciens dirigeants pour 1 398 K€ intégralement dépréciés. La société France Tourisme Immobilier a mis en cause la responsabilité de deux anciens dirigeants devant les juridictions civiles et pénales compétentes. Ces procédures ont abouti à leur condamnation par la Cour d'appel de Paris, par un arrêt en date du 13 mai 2019, notamment à verser des dommages-intérêts pour un montant total de 1 681 K€ à la société France Tourisme Immobilier. Cet arrêt de la Cour d'appel de Paris a fait l'objet d'un pourvoi en cassation. Par ordonnance en date du 19 février 2020, le Conseiller désigné par le Président de la Chambre criminelle de la Cour de cassation a constaté la déchéance du pourvoi formé, par l'un des dirigeants mis en cause, contre l'arrêt rendu le 13 mai 2019 par la Cour d'appel de Paris. La société France Tourisme Immobilier a entrepris de faire exécuter la décision et a pu recouvrer la somme de 284 K€ à la suite de saisies en 2021. Eu égard à l'absence de connaissance concernant la solvabilité des créanciers, le solde de la créance reste totalement déprécié dans les comptes.

6.2.4. Actifs financiers courants

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

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

(En milliers d'euros)	ISIN	Solde au 31/12/2023	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cession	Solde au 30/06/2024
Actions						
ACANTHE DÉVELOPPEMENT	FR 0000064602	116		6		123
Total		116	-	6	-	123

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

Les actions sont valorisées à leur cours de clôture au 30 juin 2024.

6.2.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	Valeur nette 30/06/2024	Valeur nette 31/12/2023
SICAV monétaires		
Disponibilités	510	283
Total	510	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 Fonds de Roulement (BFR) se décompose ainsi :

BFR (en milliers d'euros)	30/06/2024	31/12/2023
Actifs courants	854	(243)
Dettes courantes	(402)	918
Variation du BFR	451	676

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

- Les ressources issues des actifs courants de +854 K€ provient principalement :
 - De la baisse du poste Clients, pesant ainsi pour + 716 K€
 - D'une baisse de la créance de TVA + 221 K€
 - De la progression des autres créances - 5 K€
 - De la progression des fournisseurs débiteurs : - 6 K€
 - De la progression des charges constatées d'avance - 69 K€.

- Les emplois issus des dettes courantes - 402 K€ proviennent principalement :
 - De la progression des financements en compte courant, amenant un impact de +478 K€
 - Une progression des produits constatés d'avance + 314 K€
 - Une baisse des Fournisseurs - 1 127 K€
 - Une baisse des clients créditeurs - 15 K€

6.3. CAPITAUX PROPRES

Au 30 juin 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€ à l'acquisition.

6.3.1. Description de la structure du capital

	Actionnariat FIPP au 30/06/2024			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.

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

6.3.2. Participations ne donnant pas le contrôle

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

a) FRANCE TOURISME IMMOBILIER

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

La société FRANCE TOURISME IMMOBILIER contrôle à 100% une filiale, la société FIDRA, SA, 2 rue Gabriel Lippmann - L5365 Munsbach, Luxembourg (B 61606).

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

Le résultat net de la période de ce sous-groupe attribué aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle est de - 11 K€.

Le cumul des réserves consolidées et du résultat de la période revenant aux participations ne donnant pas le contrôle s'élève à la clôture à 3 200 K€.

(en milliers d'euros)	A Nouveau	Autres éléments du résultat global	Résultat 2024	Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle au 30/06/2024
Minoritaires FTI	3 211	-	(11)	3 200

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	505
Actifs courants	5	7 244
dont Trésorerie	-	
Passifs non courants		
Passifs courants	(1 190)	(48)
Produits	-	88
dont produit des éléments d'actifs cédés	-	-
dont reprises de provision	-	-
dont produits financiers d'intérêt	-	88
Charges	(66)	(44)
dont charges financières d'intérêts	(13)	-
dont dépréciation d'actifs	-	-
dont éléments d'actifs cédés	-	-
Résultat net	(66)	44
Résultat Global net	(66)	44

b) HILLGROVE INVESTMENTS GROUP

Le 29 novembre 2019, la société KENTANA a cédé 50% des parts de la société HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA - 16, allée Marconi - Luxembourg à COFINFO (partie liée membre du groupe ADC SIIC), pour 5,2 M€. HILLGROVE INVESTMENT GROUP détient à 100% de la société HILLGROVE Ltd - 31 Hill Street - Londres (Angleterre), elle-même propriétaire d'un bien immobilier valorisé 12M£ par un expert indépendant au 30 juin 2024 et au 31 décembre 2023.

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

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

Le résultat net de la période de ce sous-groupe attribué aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle est de 6K€.

(en milliers d'euros)	A Nouveau	Autres éléments du résultat global	Résultat 2024	Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle au 30/06/2024
Minoritaires Hillgrove	5 715	152	6	5 872

Le cumul des réserves consolidées et du résultat de de la période revenant aux participations ne donnant pas le contrôle s'élève à la clôture à 5 872 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		14 178
Actifs courants	14	649
<i>dont Trésorerie</i>		
Passifs non courants		
Passifs courants	(3 057)	(48)
Produits	83	1
<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>	83	1
Charges	(37)	(35)
<i>dont charges financières d'intérêts / change</i>	(29)	
<i>dont éléments d'actifs cédés</i>		
Résultat net	46	(34)
Résultat Global net	46	(34)

6.4. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2024	31/12/2023
Litige Taxe Foncière	2 838	1 392
Litige Taxe Foncière (pénalités)	284	139
Litiges avec des locataires	-	-
Total	3 122	1 531

Une provision pour charge de taxe foncière a été constatée en provision et non en dette certaine. La décision du Conseil d'Etat du 16 décembre 2022 stipulait que « le tribunal a relevé qu'il ne résultait pas de l'instruction que les travaux réalisés depuis 2014 aient porté atteinte de manière significative aux éléments porteurs de ces immeubles et, par suite, à leur gros œuvre. En statuant ainsi, alors que des travaux peuvent porter atteinte au gros œuvre d'un bâtiment sans nécessairement en affecter les éléments porteurs, le tribunal a commis une erreur de droit ». A ce titre, il paraît établi que les valeurs locatives seraient erronées et que la Taxe Foncière appelée le soit tout autant.

6.5. PASSIFS FINANCIERS

6.5.1. Détail des passifs financiers courants et non courants

Au 30 juin 2024, le montant total des passifs financiers courants et non courants s'élève à 709 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 198 K€ à la clôture contre 438 K€ au 31 décembre 2023 (soit un dégagement de trésorerie net).

Au 30 juin 2024, les passifs financiers courants et non courants se présentent comme suit :

Dettes (en milliers d'euros)	31/12/2023	Variations de la période					30/06/2024
		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			44	(56)		599
Total des passifs financiers non-courants	611	-	-	44	(56)	-	599
Passifs courants							
Emprunts obligataires	-						-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an							
Autre emprunt / IFRS 16	110	(56)			56		110
Total des passifs financiers courants	110	(56)		-	56	-	110
Total des passifs financiers	721	(56)	-	44	-	-	709
Trésorerie et équivalents de trésorerie	283	227					510
Endettement net	438						198

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

Autres Emprunts	Date de fin de Location	Parts			Total des décaissements
		< 1an	>1 an et < 5 ans	à + 5 ans	
Dettes de Loyer IFRS 16 - 55 Charron	févr/2030	118	366	223	707
Total		118	366	223	707

6.5.2. Échéancier et juste valeur des dettes

Au 30 juin 2024 :

(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)	118	366	223	707	-	707	707	N/A
Dépôts et cautionnements	152			152	152		152	N/A
Dettes fournisseurs	2 740			2 740	2 740		2 740	N/A
Dettes fiscales et sociales	14 403			14 403	14 403		14 403	N/A
Autres dettes	3 292			3 292	3 292		3 292	N/A
Autres passifs courants	462			462	462		462	N/A
Total	21 167	366	223	21 757	21 049	707	21 757	
<i>(1) dont intérêt courus 0 K€</i>								

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

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

- Dettes de personnel et de charges sociales pour 10 K€ ;
- Trésor Public, prélèvement à la source pour 2 K€ ;
- Dettes de TVA pour 159 K€,
- Taxes foncières pour 12 730 K€, dont 12 532 K€ pour PAMIER ;
- Taxes sur les bureaux 1 417 K€ pour PAMIER ;
- Taxes diverses pour 8 K€ ;
- Impôts sociétés pour 76 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- Avances en compte courant reçue de la société RODRA pour 1 965 K€ (principal 1 943 K€, intérêts 22 K€).
- Avances en compte courant reçue de la société COFINFO pour 844 K€ (principal 834 K€, intérêts 10 K€),
- Clients créditeurs pour 22 K€,
- Dette vis-à-vis d'un tiers pour 450 K€,
- Divers pour 11 K€.

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	

(1) dont intérêt courus 0 K€

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

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

Le poste Emprunt et dettes financières se compose :

- La dette locative IFRS 16 pour 721 K€,
- Le poste « Dettes fiscales et sociales » se compose principalement de :
 - Les dettes de personnel et de charges sociales pour 5 K€,
 - De dettes de TVA pour 309 K€,
 - Taxes foncières pour 12 582 K€, afférentes à 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 :

- Avances 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),
- Avances en compte courant reçu par HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA de la société COFINFO pour 834 K€,
- Une dette vis à vis d'un tiers pour 450 K€,
- Avoirs à établir pour 37 K€, correspondants à la reddition des comptes de locataires,

NOTE 7. NOTES ANNEXES : COMPTE DE RESULTAT

7.1. REVENUS NETS DES IMMEUBLES

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

(En milliers d'euros)	30/06/2024	30/06/2023
Loyers	763	715
Charges locatives refacturées	192	170
Charges locatives globales	(2 095)	(2 200)
Revenus nets des immeubles	(1 139)	(1 316)

Au 30 juin 2024, le chiffre d'affaires connaît une hausse de 71 K€, soit +8 % (955 K€ en 2024 contre 884 K€ en 2023).

Les loyers augmentent de 48 K€, imputables à l'indexation de ces derniers.

La refacturation des charges locatives a progressé de 23 K€.

La baisse des charges locatives globales (-105 K€) provient principalement du Centre d'Affaires Paris Nord (-123 K€), de Megève (-11 K€), de Flaine (-22K€), des ARCS (+30 K€), Fresnes (+7 K€) et Londres (+ 13 K€).

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

(En milliers d'euros)	Loyer	% Loyer Total
Locataire 1	312	40,9%
Locataire 2	251	32,9%
Locataire 3	179	23,4%
Total	741	97,2%

7.2. RESULTAT OPERATIONNEL

(En milliers d'euros)	30/06/2024	30/06/2023
Revenus des autres activités		
Frais de personnel	(150)	(208)
Autres frais généraux	(304)	(371)
Autres produits et charges	(183)	(360)
Variation de valeur des immeubles de placement	(1 010)	387
Dotations aux autres amortissements et provisions	(277)	(275)
Reprises des autres amortissements et provisions	-	141
Résultat de cession des entités déconsolidées	-	-
Charges / Produits Net(tes) d'Exploitation	(1 923)	(686)
Résultat de cession d'immeubles de placement	-	-
Résultat opérationnel	(3 063)	(2 002)

Les frais de personnel (-150 K€) enregistrent les salaires et les charges sociales des salariés du groupe augmentés des coûts de personnel externe refacturés au groupe FIPP (-128 K€).

Les Autres frais généraux à - 304 K€, sont principalement composés de :

- Services extérieurs pour -59 K€
- Honoraires pour -183 K€
- Frais de publications pour -43 K€
- Commissions bancaires pour - 1 K€
- Divers pour - 18 K€

Les Autres Produits et autres charges de - 183 K€, sont principalement composés de :

- Perte sur créance irrécouvrable pour -16 K€,
- Pénalités et amendes fiscales pour - 149 K€,
- Divers pour - 17 K€

La variation de juste valeur des immeubles de placement s'établit à -1 010 K€ et se répartit de la façon suivante :

- L'immeuble « Le Totem » à Flaine : - 70 K€
- Le Varet aux ARCS 2000 : - 900 K€
- Centre commercial Clos la garenne à Fresnes : -40 K€

Les dotations aux autres amortissements et provisions (277 K€) se décomposent en dotations aux amortissements du droit d'utilisation IFRS 16 pour 57 K€, et en dotations des immeubles de placement de PAMIER pour 219 K€.

7.3. RESULTAT NET

(En milliers d'euros)	30/06/2024	30/06/2023
Résultat opérationnel	(3 063)	(2 002)
Produits de placements financiers	6	4
Coût de l'endettement financier brut	(7)	(8)
Coût de l'endettement financier net	(1)	(4)
Autres produits et charges financiers	33	56
Résultat avant impôts	(3 031)	(1 949)
Écart d'acquisition négatif		
Charge d'impôt	(85)	(51)
Résultat net	(3 116)	(2 000)
Attribuable aux :		
Propriétaires du groupe	(3 110)	(2 010)
Participations ne donnant pas le contrôle	(5)	10

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

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

Les autres produits charges financières sont principalement composés de :

- Les intérêts sur comptes courant pour – 32 K€,
- Les gains de change nets pour + 66 K€ ;

NOTE 8. SECTEURS OPERATIONNELS

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

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

Le patrimoine immobilier du Groupe représente au 30 juin 2024 une surface totale de 81 715 m² répartie de la manière suivante :

8.1. PATRIMOINE IMMOBILIER SECTORIEL

Nature du patrimoine

(En m ²)	30/06/2024	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.

Situation géographique

Répartition en % en fonction des m ²	30/06/2024	31/12/2022
Paris	0,0%	0,0%
Région Parisienne	72,8%	72,8%
Province	26,6%	26,6%
Étranger	0,6%	0,6%
Total	100%	100%

La surface des terrains non bâtis (à Verdun) au 30 juin 2024 s'élève à 127 ares et 05 centiares.

Répartition de la valeur du patrimoine immobilier en secteurs géographiques

Par secteur géographique (en milliers d'euros)	30/06/2024	31/12/2023
Province	43 536	44 506
Paris et Région Parisienne	18 736	18 995
Etranger	14 178	13 808
Total	76 450	77 309

Le patrimoine inclut les immeubles de placement pour 76 450 K€ (dont 59 675 K€ évalués à la juste valeur et 16 776 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 -1 010 K€ via la juste valeur, -219 K€ d'amortissement et +370 K€ d'écart de change).

Informations Bilantielle par secteur d'activité au 30 juin 2024

(En milliers d'euros)	Habitations	Commerce	Bureaux	Hôtels	Projet de restructuration	Non Affectable (1)	Total
Actifs							
Immeubles de placements	26 278	1 293	667	31 120	16 776	316	76 450
Immeubles en immobilisations corporelles							
Immeubles destinés à la vente							
Passifs							
Passifs financiers non courants						600	600
Passifs financiers courants						110	110
<i>(1) Il s'agit du terrain à Verdun, de caves à Flaine</i>							

Informations par secteur zone géographique au 30 juin 2024

(En milliers d'euros)	Région Parisienne	Province	Etranger	Non Affectable	Total
Actifs					
Immeubles de placements	18 736	43 536	14 178		76 450
Immeubles en immobilisations corporelles					
Immeubles destinés à la vente					
Passifs					
Passifs financiers non courants				600	600
Passifs financiers courants				110	110

Informations Bilantielle par secteur d'activité au 31 décembre 2023

(En milliers d'euros)	Bureaux	Commerce	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 Flaine

Informations par secteur zone géographique au 31 décembre 2023

(En milliers d'euros)	Région Parisienne	Province	Etranger	Non Affectable	Total
Actifs					
Immeubles de placements	18 995	44 506	13 808		77 309
Immeubles en immobilisations corporelles					
Immeubles destinés à la vente					
Passifs					
Passifs financiers non courants				611	611
Passifs financiers courants				110	110

8.2. COMPTE DE RESULTAT SECTORIEL

Informations par secteur d'activité au 30 juin 2024

(En milliers d'euros)	Habitations	Commerces	Bureaux	Hôtels	Projet de restructuration	Non affectable	Total
Loyers	179	21		563	-	-	763
Charges locatives refacturées	54	8		131	-		192
Charges locatives globales	(82)	(109)	(56)	(155)	(1 687)	(6)	(2 095)
Revenus nets des immeubles	151	(80)	(56)	537	(1 687)	(6)	(1 139)
Revenus des autres activités							
Frais de personnel (1)	(11)	(19)	(10)	(109)	-	(1)	(150)
Autres frais généraux (2)	(21)	(39)	(20)	(222)	-	(1)	(303)
Autres produits et charges	-	-	-	-	(172)	(11)	(183)
Variation de valeur des immeubles de placement	-	(26)	(14)	(970)	-	-	(1 010)
Dotations aux autres amortissements et provisions	-	-	-	-	(219)	(58)	(277)
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						6	6
Coût de l'endettement financier brut						(7)	(7)
Autres produits et charges financiers	2	4	2	24	-	0	33
Résultat avant impôt	121	(161)	(98)	(739)	(2 078)	(77)	(3 030)
Impôts sur les sociétés	(85)						(85)
Résultat net	36	(161)	(98)	(739)	(2 078)	(77)	(3 116)

Informations par secteur d'activité au 30 juin 2023

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

Informations par secteur zone géographique au 30 juin 2024

(En milliers d'euros)	PARIS - Région Parisienne	Province	Etranger	Non Affectable	Total
Chiffre d'affaires	29	926			955

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

NOTE 9. ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

9.1. ENGAGEMENTS HORS BILAN LIES AU PERIMETRE DU GROUPE CONSOLIDE

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

9.2. ENGAGEMENTS HORS BILAN LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES DU GROUPE

9.2.1. Engagements donnés

Hypothèques légales du trésor :

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

Au 30 juin 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 1er rang a été consentie sur les immeubles du Centre d'Affaire Paris Nord au profit du Trésor Public.

9.2.2. Engagements reçus

Néant

9.2.3. 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 624 K€ hors taxe et hors charge, à régler en totalité sur la période hivernale. Le loyer est indexé annuellement en fonction de l'évolution de l'indice des loyers commerciaux (ILC), il est garanti par un dépôt de garantie d'un montant représentant 2 mois de loyer hors taxe et hors charge, et, par une caution garantissant toutes les sommes dues par le preneur au titre du bail.

(En milliers d'euros)	à -1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Paielements futurs minimaux des locations non résiliables	624	1 227	
Loyers conditionnels de la période	Néant		

NOTE 10.AUTRES INFORMATIONS

10.1. ACTIF NET REEVALUE

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

Contexte économique : premier semestre 2024 ¹

Dans la zone euro, où l'activité a connu cinq trimestres de stagnation entre l'été 2022 et l'automne 2023, la croissance est revenue depuis début 2024 : le PIB y a augmenté de +0,2 % au deuxième trimestre (après +0,3 % au premier trimestre). Cette reprise est portée par le commerce extérieur, alors que la demande intérieure reste atone, et masque toujours d'importantes disparités

L'activité économique française a progressé de +0,2 % au deuxième trimestre 2024. La demande intérieure est à l'arrêt pour le troisième trimestre consécutif : la consommation des ménages est restée atone (+0,1 %), tandis que l'investissement a reculé, pour les entreprises (-0,5 %) comme pour les ménages (-1,1 %). Les dépenses publiques constituent la seule source de dynamisme de la demande intérieure. Le commerce extérieur a, quant à lui, continué de soutenir l'activité : les exportations ont progressé modérément (+0,4 %) tandis que les importations se sont stabilisées (+0,1 %), après trois trimestres de repli. Au total, l'acquis de croissance pour 2024 à mi-année est de +0,9 %, pour l'essentiel porté par le commerce extérieur.

¹ INSEE – Point de conjoncture (9 septembre 2024)

Marché hôtelier de montagne ²³

Après une très belle année 2023 pour l'investissement en hôtellerie, le 1er trimestre 2024 est reparti sur les mêmes bases, en offrant d'excellentes performances.

Ainsi, près d'un milliard d'euros (+54%vs le 1T 2023) a été investi au 1er trimestre 2024. Cela représente un montant bien supérieur à la moyenne décennale et 35% au total du total des investissements en immobilier d'entreprise du trimestre.

Cette performance illustre l'intérêt des investisseurs pour l'immobilier alternatif et notamment l'hôtellerie, cette typologie d'actif permettant de se diversifier alors que l'investissement en immobilier d'entreprise ralentit.

Parmi les principales transactions, une grande majorité a concerné des transactions unitaires. Un seul portefeuille est à mentionner.

Le taux de rendement prime pour l'hôtellerie est resté stable à 5,25% au 1T 2024. La bonne dynamique observée sur le marché, couplée à la stabilisation des taux directeurs permettent d'envisager une pause dans la dynamique de décompression pour les prochains mois.

Côté exploitation, toutes les régions ont retrouvé, fin 2023, une bonne dynamique avec des Taux d'Occupation et des Prix Moyens élevés.

Ainsi, les indicateurs sont désormais au beau fixe après quelques mois plus délicats :

- Taux d'Occupation moyen (France) : 58,2% (63,7 % en mars)
- Prix Moyen par chambre (France) : 109,7€
- RevPAR moyen France : 63,8€

La fin d'année 2023 et le mois de janvier 2024 ont montré des signes de ralentissement dans un contexte économique et social perturbé. Les performances hôtelières ont toutefois rebondi à partir de février, l'embellie se confirmant en mars.

On a observé un ralentissement de la fréquentation domestique et a contrario une poursuite de la reprise du tourisme international.

Les prévisions de réservations des prochains mois en région francilienne illustrent l'importance des événements internationaux cette année avec une forte hausse de la fréquentation en mai (Concert de Taylor Swift) et en août (Jeux Olympiques). A noter cependant qu'il n'y a pas de phénomène clair de reports sur les autres mois en amont ou en aval des événements.

Les données ne sont pas disponibles à ce stade pour le 2ème trimestre 2024.

Le marché londonien ⁴

La hausse soudaine et significative des taux d'intérêt pouvait faire craindre le pire. En Angleterre, les périodes de taux fixe ne sont pas de 20 ou 25 ans comme en France mais de 2, 3 ou 5 ans, chacun devant « re-mortgager » à la fin de cette période, c'est à dire racheter son emprunt avec un nouveau prêt aux meilleures conditions du moment.

On aurait donc pu anticiper et craindre que nombreux soient ceux qui, du jour au lendemain, se retrouvent avec des remboursements mensuels 50% plus élevés et donc dans l'incapacité de payer la banque, avec les conséquences désastreuses qu'on imagine aisément : re-possessions en masse et crash du marché.

² CBRE – Figures Hôtels France T1 2024

³ BNP PARIBAS – At A Glance T1 2024 – Le marché hôtelier en France

⁴ French Touch Properties – Blog – Le marché immobilier londonien en octobre 2023 : crise ou opportunité ? – octobre 2023

GLP (Greater London Properties) – Comprendre les tendances actuelles du marché immobilier londonien

Pour pallier ce problème, les banques ont simplement été encouragées à proposer plus de flexibilité pour accompagner leurs clients en attendant que les taux baissent à nouveau. Les dispositifs proposés jouent principalement sur 2 critères : la durée du prêt qui peut maintenant aller jusqu'à 40 ans (avec un âge maximum de 75 ans) ou la possibilité de ne pas rembourser le capital (ou alors qu'une partie du capital emprunté) et de ne payer que les intérêts. Au final, les remboursements mensuels sont donc maîtrisés même s'il faudra plus de temps (et donc plus d'intérêt à payer) pour rembourser son emprunt.

Néanmoins, la hausse importante des taux d'intérêt a mécaniquement impacté la capacité d'emprunt des aspirant acheteurs et on peut donc s'attendre en 2024 à un ralentissement de la hausse voire à un léger recul des prix à l'achat.

Le consensus donne une stagnation en 2024 suivi d'une reprise de la hausse. La vérité est que moral du marché varie d'un mois à l'autre en fonction des nouvelles. Pour le moment, sur le terrain, on peut constater que l'offre est faible et que la demande est toujours élevée même si les acheteurs sont plus hésitants et cherchent à obtenir des réductions.

Les prix d'appel (asking price) sont peut-être aussi plus raisonnables. Mais s'il se peut qu'en moyenne les prix soient à la baisse, notre expérience force est de constater que les biens de qualité sont rares en ce moment et qu'ils « s'arrachent » toujours difficilement et à des prix proches voire au-dessus de l'asking price.

Certes l'inflation est forte. Les taux limitent les capacités d'emprunt mais les salaires ont aussi fortement augmenté. Les loyers, très élevés, motivent aussi ceux qui le peuvent à acheter.

La situation de ceux qui peuvent acquérir sans faire appel à un crédit est bien sûr bien meilleure : l'opération peut se faire avec une concurrence moindre et moins de pression à l'achat

En conclusion, la résilience du marché londonien est toujours impressionnante avec une pression des prix vers le haut toujours présente même si elle est contrainte par des courants contraires qui se succèdent : Brexit, pandémie, guerre en Ukraine, inflation et hausse des taux. Mais, le marché londonien présente toujours de gros atouts : forte demande, offre insuffisante, attractivité exceptionnelle (langue, culture, sécurité, dynamisme, transports etc...), valeur refuge indéniable, résilience du marché prouvée, contexte légal favorable aux propriétaires, taux de vacance à la location nul etc... Donc, sur le moyen ou long terme, sauf à croire que Londres ne sera plus Londres et/ou croire à un crash immobilier extrêmement peu probable (le gouvernement anglais a beaucoup de leviers encore non utilisés s'il y avait le moindre risque ne serait-ce que sur la fiscalité pour faire revenir les étrangers), l'investissement sur le marché londonien semble toujours intéressant

Les perspectives économiques pour le 2ème semestre 2024 ⁵

En France, la désinflation se poursuit, à un rythme plus rapide que prévu : l'inflation s'est établie à +1,9 % en août 2024 (selon l'estimation provisoire) après +2,3 % en juillet. C'est la première fois depuis trois ans que l'inflation passe sous le seuil des 2 %.

Cependant, le climat des affaires a connu un été agité, les anticipations des entreprises fluctuant nettement au gré des incertitudes politiques. D'ici la fin de l'année, la consommation des ménages devrait reprendre un peu d'élan et leurs dépenses immobilières cesser de baisser après trois années de repli continu. À l'inverse, il semble que les entreprises continuent de freiner leurs investissements. Dans ce contexte, la croissance française, soutenue ponctuellement par les Jeux Olympiques et Paralympiques à l'été, resterait modeste d'ici décembre et s'établirait à +1,1 % sur l'ensemble de l'année 2024.

⁵ INSEE – Point de conjoncture (9 septembre 2024)

Le Patrimoine du Groupe :

Les expertises ont été réparties entre trois cabinets d'expertise immobilière en fonction des spécificités de chaque bien immobilier à expertiser (VIF EXPERTISE, CATELLA VALUATION, SAVILLS LONDRES) en raison de leur spécificité. Ces expertises ont été réalisées en date du 30 juin 2024.

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

Au 30 juin 2024, le patrimoine du groupe est estimé à 76 450 K€. Il est composé à hauteur de 667 K€ de bureaux, 1 293 K€ de commerces, 31 120 K€ de murs d'hôtels et résidences hôtelières, 26 278 K€ d'immeubles résidentiels, et de 316 K€ de charges foncières (terrain de Verdun), de réserves et caves (résidence La Forêt), de l'ensemble immobilier situé au Blanc Mesnil (projet de restructuration) étant valorisé quant à lui 16 776 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.

La situation nette du Groupe attribuable aux propriétaires ressort de ce fait à 46 139 K€. Pour le calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR), il est ajouté à ce montant celui des titres d'autocontrôle dont la valeur d'acquisition a été déduite des fonds propres en consolidation ainsi que la plus-value latente sur ces actions.

L'Actif Net Réévalué hors droits se détermine ainsi au 30 juin 2024, comparé à celui du 31 décembre 2023 :

(En milliers d'euros)	30/06/2024	31/12/2023
Capitaux propres consolidés part du Groupe	46 139	49 230
Titres d'autocontrôle		
7 128 685 actions	991	991
Plus/Moins-value sur titres d'autocontrôle	1 860	2 051
Actif net réévalué	48 990	52 272
Nombre d'actions	122 471 554	122 471 554
ANR par action	0,400 €	0,427 €

10.2. LITIGES ET PASSIFS EVENTUELS

10.2.1. Litiges Fiscaux

10.2.1.1. Taxes Foncières

Au 1er septembre 2024, les montants mis en recouvrement auprès de la société PAMIER – venant aux droits des sociétés AD INVEST et BLANAP – au titre des taxes foncières afférentes aux immeubles Bonaparte, Continental et Ampère sont les suivants :

(En milliers d'euros)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 (1)	Total
AD INVEST												
Principal		187	189	197	195	194						961
Majoration		19	19	20	19	19						96
BLANAP												
Principal		377	397	414	408	403						1999
Majoration		39	40	41	41	40						202
PAMIER												
Principal	227	628	637	664	660	661	1086	1167	1387	1374	1392	9881
Majoration	12	63	64	66	66	66	105	117	139	137		835
Total	239	1312	1345	1403	1389	1383	1191	1284	1526	1511	1392	13974
<i>(1) Charge constatée par le biais d'une provision non courante</i>												

Ces taxes foncières ont été calculées par l'administration fiscale sur la base d'une valeur locative théorique qui ne tient pas compte de l'état des immeubles, au mépris des textes lui faisant obligation d'ajuster cette valeur en fonction notamment de leur état d'entretien (CGI, articles 1516 et 1517 et Ann. III du CGI, article 324 AA), et de la jurisprudence (CE n°364676 SCI Royo et CE n°369862 SCI la Haie des Roses du 16 février 2015) qui considère qu'un bien impropre à tout usage est définitivement sorti du champ d'application de la taxe foncière.

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

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

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

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

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

En réponse à la demande de constitution de garantie de l'administration fiscale du 13 février 2017 portant sur la taxe foncière 2016 (1,3 M€), la société PAMIER a proposé le 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.

Par une décision en date du 30 décembre 2021, le Tribunal Administratif de Montreuil a rejeté les demandes de dégrèvement de taxe foncière des années 2013 à 2018. La société PAMIER a saisi le Conseil d'Etat d'un pourvoi le 28 février 2022.

En date du 16 mars 2022, la Direction départementale des finances publiques de la Seine-Saint-Denis a rejeté la demande de dégrèvement des taxes foncières au titre de 2019 et 2020. La Société PAMIER a saisi le Tribunal administratif de Montreuil le 13 mai 2022 pour faire droit à ses demandes.

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

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

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

L'affaire a été renvoyée devant le Tribunal administratif de Montreuil.

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

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

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

Le 16 septembre 2024, une audience a eu lieu devant le Tribunal Administratif de Montreuil concernant les années 2013 à 2018 (suite à la décision du Conseil d'Etat de 2022), et l'année 2021 (premier examen). Une décision est attendue courant octobre 2024.

10.2.1.2. 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 2023 qu'à la perte de déficits reportables à hauteur de 6 740 K€

Ces rectifications sont cependant fermement contestées et la société demeure dans l'attente de la réponse du service aux observations qui ont été formulées pour sa défense.

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).

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.

10.2.2. Litiges immobiliers

10.2.2.1. Litige ATHIS CARROSSERIE g1 - SAMRIF

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

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

Son expulsion a été ordonnée et toutes ses demandes tendant notamment à voir 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 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.

Une réunion plénière est prévue avec le médiateur et les parties le 3 octobre 2024.

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

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

Suite à cette inscription, la société ATHIS CARROSSERIE g1 a décidé d'en contester la validité et d'en demander la mainlevée devant le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Evry, par assignation délivrée à la 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.

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

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

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

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

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

Le Cédant et le Cessionnaire ont donc été assignés devant le tribunal judiciaire de Créteil pour faire constater cette inopposabilité et obtenir l'expulsion de la société RCF, étant considéré que la violation des clauses du bail relatives à la cession est avérée.

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

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

La société a conclu en réponse à l'incident pour l'audience du 16 mai 2024.

L'incident a été fixé pour plaidoirie le 14 octobre 2024.

10.2.2.2. Litiges CLUB MED - BRIAULX

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

La SCI BRIAULX a assigné en juin 2021 la société CLUB MED et la société ADS devant le tribunal judiciaire de Paris aux fins de les voir condamner solidairement à payer à la SCI BRIAULX la somme de 424 092,38 euros au titre d'échéances de complément de loyer et de voir prononcer la résiliation du bail de la société CLUB MED portant sur le bâtiment Varet 1 et des locaux dépendant du bâtiment Varet 2 situés dans la station Arc 2000 à Bourg-Saint-Maurice.

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

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

Devant le tribunal judiciaire d'Albertville, la société CLUB MED a conclu au débouté des demandes de la SCI BRIAULX, au motif que les compléments de loyer sont relatifs à la période pendant laquelle elle n'a pu

exploiter l'immeuble loué en raison du confinement et de l'arrêt des remontées mécaniques décidés par le Gouvernement pendant la crise sanitaire.

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

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

En dernier lieu, la société a conclu afin de porter le montant de la demande de la SCI BRIAULX à 748 051,84 euros, incluant désormais le solde de l'échéance de complément de loyer du 1er décembre 2023 et l'échéance de complément de loyer du 1er janvier 2024.

La société CLUB MED a depuis réglé le solde de l'échéance de complément de loyer du 1er décembre 2023 et l'échéance de complément de loyer du 1er janvier 2024 et conclu le 10 avril 2024 pour invoquer de nouveaux arguments.

La société ADS a de nouveau conclu le 10 avril 2024.

La société a de nouveau conclu le 12 juin 2024 en réplique aux dernières conclusions adverses et le tribunal a renvoyé l'affaire à son audience de procédure du 3 octobre 2024 pour éventuelles nouvelles conclusions des sociétés CLUB MED et ADS.

10.3. PARTIES LIEES

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

Les opérations liées courantes ont été les suivantes :

a) avec la société mère : Néant

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

c) avec les filiales :

L'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés du Groupe FIPP (dont 1 042 K€ d'intérêts de comptes courants, 144 K€ de salaires) ont été annulées dans le cadre des retraitements de consolidation.

d) avec les entreprises associées : Néant

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

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

Nature de la prestation (en milliers d'euros)	Contre partie liée Nom	Contre partie liée Liens	Solde au bilan ⁽¹⁾	Impact résultat ⁽²⁾
Loyers et charges locatives	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	(105)	(74)
Dépôt de garantie	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	33	
Titres	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	123	6
Compte courant	RODRA	Administrateurs communs	(1 965)	(22)
Compte courant	COFINFO	Administrateurs communs	(844)	(10)
Mise à disposition de personnel	VENUS	Administrateurs communs	(478)	(123)
Mise à disposition de personnel	SAUMAN	Administrateurs communs	(86)	(5)
Autres charges	SAUMAN	Administrateurs communs	(7)	(7)
Autres charges	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	-	(12)
Autres créances	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	6	

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

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

g) avec les autres parties liées : Néant

10.4. EFFECTIFS

L'effectif du Groupe est d'un salarié, soit un dirigeant, au 30 juin 2024.

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

10.5. RESULTAT PAR ACTION

Le résultat de base par action s'élève à -0,025 € au 30 juin 2024 détaillé comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2024	30/06/2023
Numérateur : Résultat net part du groupe	(3 116)	(2 010)
Dénominateur : Nombre moyen d'actions pondéré	122 471 554	122 471 554
Résultat net part du groupe par action non dilué <i>(en euros)</i>	-0,025	-0,016

Aucun instrument dilutif n'existant à la clôture le résultat dilué par action est lui aussi de -0,025 €.

10.6. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA PERIODE DE REPORTING

Néant

**RAPPORT SEMESTRIEL
POUR LA PERIODE
DU 1^{ER} JANVIER
AU 30 JUIN 2024**



FIPP

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

1. EVENEMENTS IMPORTANTS DU 1ER SEMESTRE

1.1. GUERRE EN UKRAINE

La situation actuelle dans le conflit Ukrainien a 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.

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

2. ACTIVITE DU GROUPE DEPUIS LE 1ER JANVIER 2023

2.1. ACTIVITE LOCATIVE :

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

Au 30 juin 2024, le chiffre d'affaires connaît une hausse de 8 % (955 K€ au 30 juin 2024 contre 884 K€ au 30 juin 2023).

La progression des loyers (+48K€ soit + 6,7%) s'explique par l'indexation des loyers.

Le revenu net des immeubles au cours du 1er semestre 2024 est une perte de - 1 139 K€ contre une perte de - 1 316 K€ sur le 1er semestre 2023. Cette perte est principalement due aux charges du Centre d'Affaires Paris Nord au Blanc Mesnil dont les charges immeubles sont de 1 687 K€ (y compris 1 446 K€ de taxe foncière), sans aucun revenu..

3. COMPTES CONSOLIDES

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

Evolution de la situation patrimoniale et financière du groupe :

<i>En millions d'euros (sauf précision contraire)</i>	30/06/2024	31/12/2023	Variations
Patrimoine immobilier	76,5	77,3	(0,9)
Capitaux propres part du groupe	46,1	49,2	(3,1)
Excédent de trésorerie (+) / Dette financière nette (-)	(0,2)	(0,4)	0,2
Actif net réévalué dilué par action (en €)	0,408	0,427	(0,019)

Le patrimoine immobilier du groupe est constitué des Immeubles de placements et de l'immeuble destiné à être exploité directement par le groupe (comptabilisé en actifs corporels). La baisse très limitée de valeur du patrimoine immobilier (-1,2%) est due aux variations de valeur des biens « Le Totem » à Flaine (- 0,07 M€), « Le Varet » aux Arcs 2000 (- 0,9 M€), Centre d'Affaires Paris Nord sur la commune du Blanc Mesnil (- 0,22 M€), et à l'écart de change sur le bien de Londres (+ 0,37 M€).

Les capitaux propres part du groupe diminuent de 3,1 M€. La variation est principalement liée au résultat de la période qui a un impact négatif de -3,1 M€.

Les autres postes du bilan sont détaillés dans les comptes consolidés et leurs annexes au 30 juin 2024.

Evolution du résultat consolidé du groupe :

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

<i>En milliers d'euros (sauf précision contraire)</i>	30/06/2024	30/06/2023	Variations
Résultat opérationnel	(3 063)	(2 002)	(1 061)
Coût de l'endettement financier brut	(7)	(8)	1
Résultat net	(3 116)	(2 000)	(1 116)
Résultat net part du groupe	(3 110)	(2 010)	(1 100)
Résultat par action (en €)	(0,025)	(0,016)	(0,009)
Résultat dilué par action (en €)	(0,025)	(0,016)	(0,009)

Le résultat opérationnel de la période est une perte de - 3 063 K€ contre une perte de - 2 002 K€ lors du 1er semestre précédent, soit une baisse du résultat opérationnel de 1 061 K€.

La baisse du résultat opérationnel de - 1 061 K€ s'explique principalement par :

- La diminution de la perte sur revenus nets des immeubles ayant un impact de + 176 K€.

- La variation de juste valeur des immeubles de placement s'élève à - 1 010 K€ (Cf. ci-dessus « patrimoine immobilier ») contre + 387 K€ au 30 juin 2023, soit un différentiel de - 1 397 K€.
- La baisse des autres frais généraux pour + 67 K€
- La baisse des autres produits et autres charges pour + 177 K€.
- L'absence de reprise de provisions sur 2024 pour - 141 K€

Le coût de l'endettement financier brut représente le montant des intérêts IFRS 16 (7 K€).

Les autres postes du compte de résultat sont détaillés dans les comptes consolidés condensés et leurs annexes au 30 juin 2024.

4. SITUATION ET VALEUR DU PATRIMOINE

La situation et la valeur du patrimoine ainsi que le calcul de l'actif net réévalué (ANR) sont décrits dans la note 10.1 de l'annexe aux comptes consolidés condensés au 30 juin 2024.

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

Les principaux risques et les principales incertitudes pesant sur le Groupe étaient relatés dans les Notes 2.4 « Immeubles de placements » et Note 8 « Exposition aux risques » de l'annexe aux comptes consolidés dans le rapport financier annuel 2023. La note « Immeuble de placements » s'actualise comme suit :

Type de biens	Niveau de juste valeur	Juste valeur (en milliers d'euros)	Méthode propriétaire d'évaluation	Taux de capitalisation	Taux de rendement net	Variation de - 0,6 du taux de capitalisation	Variation de -10 % des données du marché
Terrain / Habitation / Dépendance	2	26 594	Méthode par comparaison				(2 659)
Hôtels/Résidence locative	3	31 120	Méthode par capitalisation	5,88 % à 7,75%	5,50% à 7,25%	(2 829)	
Centres commerciaux (Bureaux+ Commerce)	3	1 960	Méthode par capitalisation	9,94%	9,25%	(124)	
TOTAL		59 674				(2 953)	(2 659)

Les litiges en cours sont détaillés dans la note 10.2 de l'annexe aux comptes consolidés condensés au 30 juin 2024.

6. PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES

Les principales transactions entre parties liées sont décrites dans la note 10.3 des annexes aux comptes consolidés condensés au 30 juin 2024.

7. EVENEMENTS IMPORTANTS INTERVENUS DEPUIS LE 30 JUIN 2024

Néant

8. PERSPECTIVES D'AVENIR :

La Société FIPP continue à s'assurer de la valorisation de son patrimoine immobilier et pourrait se positionner sur des opérations d'investissements ou de cessions selon le potentiel de rendement ou de valorisation de celles-ci.

Le Conseil d'Administration

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

**RAPPORT
DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR L'INFORMATION
FINANCIERE SEMESTRIELLE**



FIPP

Exco Paris Ace
76/78 Rue de Reuilly
75012 Paris

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

FIPP

Société anonyme

55 rue Pierre Charron

75008 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1er janvier 2024 au 30 juin 2024

Aux actionnaires de la société FIPP

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société, relatifs à la période du 1er janvier 2024 au 30 juin 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

Conclusion sur les comptes

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

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

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

Vérification spécifique

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


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

Paris et Paris-La Défense, le 27 septembre 2024

Les commissaires aux comptes

Exco Paris ACE

Deloitte & Associés

 François SHOUKRY

 Albert AIDAN

François SHOUKRY

Albert AIDAN



FIPP

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