

Rapport Financier Semestriel
pour la période
du 1^{er} janvier au 30 juin 2026



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

« Nous attestons, à notre connaissance, que les comptes consolidés 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 des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice. »

La société : FIPP
Représentée par :

Farid BOUDIS
Président Directeur Général

et

Ludovic DAUPHIN
Directeur Général Délégué

Comptes Consolidés Condensés
du 1^{er} janvier au 30 juin 2026



FIPP

I) Bilan Consolidé

(En milliers d'euros)	Notes	30/06/2026	31/12/2025
Actif			
Immeubles de placement	6.1.1	75 158	74 270
Actifs corporels	6.1.2	487	553
Actifs incorporels	6.1.3	-	18
Actifs financiers	6.2.1	315	346
Total actifs non courants		75 961	75 186
Stocks d'immeubles	6.2.2	-	-
Clients et comptes rattachés	6.2.3	30	38
Autres créances	6.2.3	356	416
Autres actifs courants		227	47
Actifs financiers courants	6.2.4	79	79
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2.5	5 285	200
Actifs destinés à la vente	6.2.6	-	9 500
Total actifs courants		5 978	10 279
Total Actif		81 939	85 466

(En milliers d'euros)	Notes	30/06/2026	31/12/2025
Passif			
Capital	6.3	15 000	15 000
Réserves ⁽¹⁾		33 985	29 731
Résultat net consolidé		(2 316)	4 134
Capitaux Propres attribuables aux propriétaires ⁽¹⁾		46 669	48 865
Réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle ⁽¹⁾	6.3.2	8 283	8 577
Résultat attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		(183)	(268)
Total des capitaux propres		54 769	57 174
Passifs financiers non courants	6.5.1	361	425
Provisions pour risques et charges		-	-
Impôts différés passifs	6.4	547	544
Total des dettes non courantes		908	969
Passifs financiers courants	6.5.1	127	125
Dépôts et Cautionnements		49	159
Fournisseurs	6.5.2	3 164	2 861
Dettes fiscales et sociales	6.5.2	20 775	19 667
Autres dettes	6.5.2	2 131	4 355
Autres passifs courants		16	156
Total des dettes courantes		26 262	27 323
Total dettes		27 170	28 292
Total passif		81 939	85 466

II) Etat du résultat net et du résultat global

(En milliers d'euros)	Note	30/06/2026	30/06/2025 (retraité)
Loyers	7.1	407	349
Charges locatives refacturées		5	33
Charges locatives globales	7.1	(2 144)	(2 501)
Revenus nets des immeubles de placement		(1 731)	(2 119)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	7.2	1 109	670
Autres coûts des immeubles de placement	7.2	(1 102)	-
Résultat de cession des immeubles de placement	7.2	(18)	-
Contribution nette des immeubles de placement		(1 742)	(1 449)
Frais de personnel	7.3	(177)	(153)
Autres frais généraux	7.3	(355)	(309)
Autres produits et autres charges	7.3	(134)	(162)
Dotations et Reprises aux amortissements et provisions	7.3	(100)	(276)
Résultat de sortie des entités déconsolidées	7.3	-	-
Résultat opérationnel		(2 508)	(2 349)
Variation de juste valeur des actifs financiers	7.4	8	11
Autres produits et charges financiers	7.4	38	(83)
Quote part dans les résultats des sociétés mises en équivalence		-	-
Résultat avant financement et impôts		(2 462)	(2 421)
Coût de l'endettement financier brut	7.4	(34)	(41)
Résultat avant impôts		(2 496)	(2 462)
Impôt sur les résultats	7.4	(3)	(1)
Résultat net des activités poursuivies		(2 499)	(2 463)
Résultat net d'impôt des activités cédées		-	-
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE		(2 499)	(2 463)
Attribuable aux :			
Participations ne donnant pas le contrôle	7.4	(183)	(68)
Propriétaires du groupe	7.4	(2 316)	(2 396)
Résultat par action			
Résultat de base par action (en €)	11.5	(0,019)	(0,020)
Résultat dilué par action (en €)		(0,019)	(0,020)
Résultat par action des activités poursuivies			
Résultat de base par action (en €)		(0,019)	(0,020)
Résultat dilué par action (en €)		(0,019)	(0,020)

(En milliers d'euros)	Note	30/06/2026	30/06/2025 (retraité)
Résultat net de l'exercice		(2 499)	(2 463)
Autres éléments du résultat global			
<i>Éléments recyclables ultérieurement en résultat net</i>			
Écart de conversion sur les états financiers d'une activité à l'étranger		125	(342)
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		(31)	60
Impôts afférents aux éléments non reclassables		-	-
Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres		95	(282)
Résultat Global Total de l'exercice		(2 405)	(2 746)
Attribuable aux :			
Propriétaires du groupe		(2 284)	(2 507)
Participations ne donnant pas le contrôle		(121)	(239)

III) Variation des capitaux propres

(En milliers d'euros)	Part du groupe						Total capitaux propres
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto détenus	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres part groupe	Capitaux propres part des minoritaires	
Note						6.3.2.	
Capitaux propres au 31/12/2024	15 000	47 540	(998)	(16 527)	45 015	8 850	53 865
Ajustements avec les minoritaires	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes	-	-	-	-	-	-	-
Résultat net de l'exercice	-	-	-	4 134	4 134	(268)	3 866
Autres éléments du résultat global	-	-	-	(285)	(285)	(273)	(558)
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	3 850	3 850	(541)	3 309
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
Capitaux propres au 31/12/2025	15 000	47 540	(998)	(12 677)	48 865	8 309	57 174
Ajustements avec les minoritaires	-	-	-	88	88	(88)	-
Dividendes	-	-	-	-	-	-	-
Résultat net de l'exercice	-	-	-	(2 316)	(2 316)	(183)	(2 499)
Autres éléments du résultat global	-	-	-	32	32	63	95
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	(2 284)	(2 284)	(121)	(2 405)
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
Capitaux propres au 30/06/2026	15 000	47 540	(998)	(14 873)	46 669	8 100	54 769

IV) Tableau de variation de trésorerie

(En milliers d'euros)	Note	30/06/2026	30/06/2025 (retraité)	31/12/2025 (retraité)
Flux de trésorerie liés à l'activité				
Résultat opérationnel	7.3	(2 508)	(2 349)	4 364
Amortissements et provisions		100	1 824	(2 951)
Variation de juste valeur sur les immeubles		(1 109)	(670)	(8 419)
Autres retraitements IFRS		-	(11)	30
Autres charges et produits non décaissés		400	-	-
Impôts versés		(233)	(44)	(133)
Variation du BFR liée à l'activité	6.2.5	(903)	1 449	6 908
Flux net de trésorerie généré par l'activité		(4 253)	199	(201)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement				
Acquisitions d'immobilisations		(2)	-	(13)
Cessions d'immobilisations		9 500	-	450
Acquisitions d'immobilisations financières		-	-	(2)
Variation des prêts et des avances consentis		-	-	-
Autres produits et charges financiers sur actifs		38	(83)	(136)
Variation de juste valeur des actifs financiers		8	11	(30)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement		9 544	(72)	268
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement				
Dividendes versés		-	-	-
Acquisition ou cession de titres d'autocontrôle		-	-	-
Remboursements d'emprunts		(62)	(60)	(122)
Coût de l'endettement financier brut (intérêts payés)		(34)	(41)	(95)
Autres flux liés aux opérations de financement		(110)	(2)	(1)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement		(206)	(103)	(218)
Variation de trésorerie nette		5 085	24	(151)
Variation de trésorerie nette		5 085	24	(151)
Trésorerie d'ouverture				
Disponibilités à l'actif	6.2.5	200	352	352
Équivalents de trésorerie	6.2.5	-		
Découverts bancaires (1)	6.2.5	-	-	-
Total trésorerie d'ouverture		200	352	352
Trésorerie de clôture				
Disponibilités à l'actif	6.2.5	277	376	200
Équivalents de trésorerie	6.2.5	5 008		
Découverts bancaires (1)	6.2.5	-	-	-
Total trésorerie de clôture		5 285	376	200

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

Annexe aux
Comptes Condensés
au 30 juin 2026



FIPP

SOMMAIRE

Note 1.	Faits Caractéristiques et informations générales.....	12
1.1.	Faits caractéristiques.....	12
1.1.1.	Incertitudes économiques liées à la géopolitique mondiale	12
Note 2.	Référentiel comptable	13
2.1.	Principes généraux.....	13
2.2.	Normes et interprétations entrées en vigueur au 1 ^{er} janvier 2026	14
2.3.	Changements de méthodes comptables et de présentation.....	14
2.4.	Tableau de réconciliation du compte de résultat — Semestre clos le 30 juin 2025 (IAS 1 → IFRS 18).....	15
2.5.	Indicateurs alternatifs de performance (APM) et sous-totaux additionnels — analyse de qualification MPM.....	16
2.5.1.	Contribution nette des immeubles de placement.....	16
2.5.2.	Actif Net Réévalué (ANR)	16
2.5.3.	Endettement net.....	17
2.5.4.	Autre indicateur hors champ MPM (ratio opérationnel).....	17
2.6.	Amendements à IAS 7 — incidence sur le tableau des flux de trésorerie.....	18
Note 3.	Saisonnalité de l'activité	18
Note 4.	Utilisation d'estimations	18
Note 5.	Périmètre et méthodes de consolidation	18
5.1.	Liste des sociétés consolidées.....	18
5.2.	Organigramme du groupe FIPP	19
5.3.	Méthodes de consolidation	20
Note 6.	Notes annexes : bilan	21
6.1.	Actifs non courants non financiers	21
6.1.1.	Variation du poste « immeubles de placements »	21
6.1.2.	Variations des autres actifs corporels	23
6.1.3.	Variation des immobilisations incorporelles.....	23
6.2.	Actifs financiers	24
6.2.1.	Actifs financiers non courants.....	25
6.2.2.	Stocks.....	25
6.2.3.	Clients et comptes rattachés et autres créances	26
6.2.4.	Actifs financiers courants.....	27
6.2.5.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	27
6.2.6.	Actifs destinés à la vente	28
6.3.	Capitaux propres.....	28
6.3.1.	Description de la structure du capital.....	28
6.3.2.	Participations ne donnant pas le contrôle	28
6.4.	Impôts différés passifs	31
6.5.	Passifs financiers.....	31
6.5.1.	Détail des passifs financiers courants et non courants.....	31
6.5.2.	Échéancier et juste valeur des dettes	32
Note 7.	Notes annexes : compte de résultat.....	33
7.1.	Revenus nets des immeubles	33
7.2.	Contribution nets des immeubles.....	34
7.3.	Résultat opérationnel.....	34
7.4.	Résultat des activités d'investissement, de financement et de résultat net.....	35
Note 8.	Secteurs opérationnels	35
8.1.	Patrimoine Immobilier sectoriel.....	36
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	40
9.2.3. Engagements réciproques	40
Note 10. Exposition aux risques.....	41
Note 11. Autres informations	44
11.1. Actif net réévalué	44
11.2. Litiges et passifs éventuels	45
11.2.1. Litiges immobiliers	45
11.2.2. Litiges Fiscaux.....	48
11.3. Parties liées	51
11.4. Effectifs	52
11.5. Résultat par action.....	53
11.6. Autres évènements	53
11.7. Evènements postérieurs à la période de reporting	53

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 (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. Incertitudes économiques liées à la géopolitique mondiale

Ce premier semestre 2026 demeure marqué par un environnement macroéconomique et géopolitique fortement incertain. La poursuite du conflit en Ukraine, désormais prolongé depuis plus de quatre ans, ainsi que l'escalade des tensions au Moyen-Orient, le conflit impliquant l'Iran s'étant intensifié fin février 2026, continuent de perturber les marchés de l'énergie, notamment via les incertitudes pesant sur le détroit d'Ormuz, contribuant à une remontée sensible des prix de l'énergie et à une résurgence des tensions inflationnistes en zone euro.

En parallèle, la politique commerciale des États-Unis est restée un facteur de risque pour les échanges mondiaux. Une partie des droits de douane américains a été invalidée par la Cour suprême des États-Unis en février 2026, avant d'être remplacée par de nouvelles mesures tarifaires. Cette instabilité réglementaire continue de peser sur les perspectives de croissance mondiale, avec des incidences potentielles sur la demande locative de certains segments immobiliers.

Dans ce contexte, après avoir maintenu ses taux directeurs stables tout au long de l'année 2025, la Banque Centrale Européenne a relevé ses taux de 25 points de base le 11 juin 2026, portant le taux de dépôt à 2,25 %. Il s'agit de la première hausse depuis 2023. Cette décision fait suite à une remontée de l'inflation en zone euro, à 3,2 % en mai 2026, contre un objectif de 2 %, sous l'effet notamment de la hausse des prix de l'énergie liée aux tensions au Moyen-Orient. À titre de comparaison, le taux directeur avait été proche de zéro de mai 2013 à juillet 2022, avant un cycle de hausses puis de baisses qui l'avait ramené à 2 % en juin 2025.

Le mandat de la BCE étant de contenir l'inflation, une inflation durablement supérieure à 2 % pourrait entraîner de nouvelles hausses de taux d'ici la fin de l'année, ce qui pourrait affecter la valorisation des immeubles de placement, sensibles à l'évolution des taux attendus.

La société continue d'accorder une attention particulière à sa trésorerie et au suivi des encaissements de loyers, dans un environnement économique et financier encore marqué par l'incertitude.

NOTE 2. REFERENTIEL COMPTABLE

2.1. PRINCIPES GENERAUX

Les comptes consolidés condensés ont été arrêtés le 24 septembre 2026 par le Conseil d'administration.

Les comptes consolidés condensés ont été établis selon le principe de continuité d'exploitation.

Le Groupe reste exposé à une forte concentration de son risque locatif : le site de Clos La Garenne à Fresnes ne compte plus qu'un seul locataire, dont la procédure de liquidation judiciaire a abouti le 25 juin 2026 à la fin de la poursuite d'activité (cf. Note 11.2.1). La Société a proposé au liquidateur un protocole de résiliation amiable du bail commercial, assorti d'une indemnité d'éviction, homologué par le juge commissaire, le 15 septembre 2026, et doit à présent être soumis à l'homologation du Tribunal de Commerce de Bobigny. Cette démarche vise à libérer intégralement le site, condition jugée nécessaire pour envisager sa cession. La direction poursuit par ailleurs des discussions en vue de la cession des actifs Les Arcs et Clos La Garenne à Fresnes, dans une logique désormais orientée vers la vente plutôt que la relocation de ces sites.

La cession de l'immeuble Hôtel Le Totem, intervenue en février 2026 pour 9 500 K€, a permis de renforcer significativement la trésorerie du Groupe (5 285 K€ au 30 juin 2026, contre 200 K€ au 31 décembre 2025), et la destruction en cours des immeubles du site du Blanc-Mesnil devrait entraîner une baisse sensible de la taxe foncière future. Sur la base de ces éléments, le Conseil d'administration considère que le Groupe dispose des ressources nécessaires pour poursuivre son exploitation.

Les comptes consolidés condensés au 30 juin 2026 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 2025.

Les comptes semestriels consolidés condensés sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2025. La méthode du bilan promoteur, utilisée par l'expert indépendant dans le cadre de ses travaux d'évaluation, est décrite ci-après à titre d'information complémentaire par rapport aux états financiers du précédent exercice :

Méthode du bilan promoteur

La méthode du bilan promoteur, également désignée « méthode du compte à rebours » ou « méthode de la charge foncière résiduelle », est la méthode de référence retenue pour valoriser un terrain destiné à une opération de construction (logements, bureaux, commerces, etc.). Son principe consiste à raisonner à l'envers de la logique d'un opérateur immobilier : à partir de la valeur de sortie du programme immobilier futur (chiffre d'affaires prévisionnel des ventes), l'ensemble des coûts de réalisation de l'opération ainsi que la marge attendue par le promoteur sont déduits, la valeur résiduelle obtenue correspondant à la valeur consacrée à l'acquisition du terrain (charge foncière).

S'agissant du Centre d'Affaires Paris Nord (CAPN), l'application de cette méthode par l'expert indépendant s'est déroulée en trois étapes :

- Détermination d'une valeur théorique par capitalisation, sur la base d'un comparable de valeur locative de marché (270 €/Kw) appliqué à la puissance du data center à installer (150 Mw), avec un taux de rendement intégrant le risque de 6,5 %, permettant d'obtenir la valeur vénale nette vendeur.

- Déduction de l'ensemble des coûts de réalisation de l'opération de cette valeur vénale nette vendeur, à savoir : les coûts de démolition de l'existant, les coûts de dépollution du site, les coûts de construction, les honoraires d'architecte et de maîtrise d'œuvre, la taxe d'aménagement, les honoraires de gestion, les honoraires de commercialisation, les frais financiers de portage du projet, ainsi que la marge attendue sur un tel projet.
- Le solde ainsi obtenu constitue la valorisation de la charge foncière du site CAPN.

La sensibilité retenue sur cette valorisation est une variation de 2 % du coût de la construction.

2.2. NORMES ET INTERPRETATIONS ENTREES EN VIGUEUR AU 1^{ER} JANVIER 2026

Les comptes consolidés condensés sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2025, à l'exception des normes et amendements de normes d'application obligatoire à compter du 1er janvier 2026 :

- amendements à IFRS 9 et IFRS 7 « Contrats faisant référence à l'électricité produite à partir de sources naturelles »,
- amendements à IFRS 9 et IFRS 7 « Classement et évaluation des instruments financiers »,
- améliorations annuelles des normes IFRS Volume 11,

Ces amendements n'ont pas eu d'incidence sur les comptes consolidés de l'exercice.

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations dont l'application sera obligatoire pour le Groupe au 1er janvier 2027, à l'exception d'IFRS 18, dont l'adoption anticipée est décrite ci-après.

Textes non encore adoptés par l'Union Européenne

- IFRS 19 « Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public : informations à fournir ».

La norme IFRS 19 n'aura pas d'incidence sur les comptes consolidés. Le Groupe a décidé d'adopter par anticipation la norme IFRS 18 « Présentation et information à fournir dans les états financiers », dont les modalités sont décrites ci-après (cf. § Changements de méthodes comptables et de présentation).

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

2.3. CHANGEMENTS DE METHODES COMPTABLES ET DE PRESENTATION

Le Groupe a décidé d'adopter par anticipation, à compter des comptes consolidés semestriels clos le 30 juin 2026, la norme IFRS 18 « Présentation et information à fournir dans les états financiers », publiée par l'IASB en avril 2024 et homologuée par l'Union européenne (Règlement (UE) 2026/338 de la Commission du 16 février 2026). IFRS 18 remplace IAS 1 « Présentation des états financiers » et est d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027 ; une adoption anticipée est autorisée.

Cette adoption anticipée constitue un changement de méthode comptable appliqué de façon rétrospective, conformément à IAS 8.19(b) et 8.28-31 ainsi qu'à IFRS 18.C2-C5. Les périodes comparatives présentées (semestre clos le 30 juin 2025) ont été retraitées en conséquence. IFRS 18 n'entraîne aucune modification des montants reconnus dans les états financiers : il s'agit exclusivement d'un changement de présentation, qui se traduit par (i) la classification de l'ensemble des produits et charges du compte de résultat en cinq catégories (exploitation, investissement, financement, impôts sur le résultat, activités abandonnées) et la présentation de deux nouveaux sous-totaux obligatoires, le résultat opérationnel et le résultat avant financement et impôts, (ii) des amendements consécutifs à IAS 7 sur la présentation du tableau des flux de trésorerie, dont le point de départ de la réconciliation indirecte devient le résultat opérationnel, et (iii) de nouvelles obligations d'information sur les mesures de performance définies par la direction (« MPM », IFRS 18.117-125).

Ce changement de méthode comptable étant sans incidence sur les montants comptabilisés (actifs, passifs, capitaux propres, résultat), seule la présentation du compte de résultat et du tableau des flux de trésorerie est modifiée, le Groupe n'a pas établi de troisième état de la situation financière (bilan d'ouverture) au 1er janvier 2025, conformément à la dispense prévue par IFRS 18.37 pour les changements de méthode comptable sans effet significatif sur le bilan.

Le Groupe a identifié, conformément à IFRS 18.49(a), une activité commerciale principale spécifiée consistant à investir dans des immeubles de placement en vue d'en retirer des loyers et/ou une valorisation en capital ; cette qualification détermine le classement en catégorie exploitation des produits et charges liés aux immeubles de placement, y compris leurs variations de juste valeur (IAS 40) et les résultats de cession. Sous IAS 1, la présentation du compte de résultat de FIPP était déjà proche de la structure imposée par IFRS 18 : les loyers, les charges locatives et la variation de juste valeur des immeubles de placement étaient présentés sur des lignes distinctes, et les charges opérationnelles (personnel, frais généraux) étaient identifiées individuellement. Les reclassements entre catégories résultant de l'adoption d'IFRS 18 sont en conséquence d'une portée limitée et concernent essentiellement des éléments du résultat financier, reclassés en catégorie investissement ou en catégorie financement selon leur nature. Le détail du classement retenu, le tableau de réconciliation IAS 1 → IFRS 18 et l'analyse des indicateurs non-IFRS au regard de la définition du MPM sont présentés ci-après, ainsi que dans les notes annexes au compte de résultat (§ Notes annexes : compte de résultat) et dans la note relative à l'Actif Net Réévalué.

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

2.4. TABLEAU DE RECONCILIATION DU COMPTE DE RESULTAT — SEMESTRE CLOS LE 30 JUIN 2025 (IAS 1 → IFRS 18)

Conformément à IFRS 18.C5 et IAS 8.28, le tableau ci-dessous présente le rapprochement entre les montants du compte de résultat consolidé du semestre clos le 30 juin 2025 tels que précédemment publiés sous IAS 1 et leur présentation sous IFRS 18. Ce reclassement est sans incidence sur le résultat net de la période : aucun ajustement de montant n'a été nécessaire, seule la présentation change. Le Groupe ne portant ni emprunt bancaire ou institutionnel, ni dérivé, ni financement clients, les reclassements sont d'une portée limitée et concernent essentiellement des éléments du résultat financier.

Note	Ligne	Classement IAS 1	Classement IFRS 18	Montant 30/06/2025 (K€)
A	Variation de juste valeur des actifs financiers	Résultat financier	Catégorie investissement	11 K€
A	Autres produits et charges financiers (revenus sur compte courant / autres créances)	Résultat financier	Catégorie investissement	(83) K€
A	Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	Après résultat opérationnel	Catégorie investissement	–
B	Coût de l'endettement financier brut (dette locative IFRS 16 + avances de parties liées)	Résultat financier net	Catégorie financement	(41) K€
–	Tous autres postes de la balance	Résultat opérationnel	Catégorie opérationnelle (inchangée)	Voir compte de résultat

Note A — sous IAS 1, les 118 K€ de « Autres produits et charges financiers » comptabilisés au 30 juin 2025 regroupaient, sans distinction de catégorie, les intérêts sur avances en compte courant de parties liées (RODRA/COFINFO) et les écarts de change. Sous IFRS 18, ces intérêts sur comptes courants, résultant de transactions dont l'objet est le financement du Groupe, sont reclassés en catégorie financement (§ 59-61) et intégrés à la ligne « Coût de l'endettement financier brut » (Note B), pour 35 K€. Le solde de 83 K€ (écarts de change et divers) est maintenu en catégorie investissement.

Note B — le coût de l'endettement financier brut de 41 K€ présenté en catégorie financement regroupe les intérêts sur la dette locative IFRS 16 (6 K€, déjà classés en résultat financier sous IAS 1), le Groupe ne portant aucun emprunt bancaire ou institutionnel, et les 35 K€ d'intérêts sur avances de parties liées reclassés depuis la Note A ci-dessus.

2.5. INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE (APM) ET SOUS-TOTAUX ADDITIONNELS — ANALYSE DE QUALIFICATION MPM

IFRS 18.117-125 introduit de nouvelles obligations de disclosure pour les mesures de performance définies par la direction (MPM). La définition du MPM (IFRS 18.117) est limitée aux sous-totaux de produits et charges (compte de résultat) utilisés dans les communications publiques ; IFRS 18.B116 exclut explicitement de ce périmètre les actifs, passifs, capitaux propres ou leurs combinaisons, ainsi que les indicateurs de liquidité ou de flux de trésorerie (le « net debt » étant cité en exemple d'indicateur hors champ).

L'analyse du rapport financier annuel 2025 du Groupe a permis d'identifier trois indicateurs non définis par les IFRS utilisés par le Groupe dans ses communications publiques, ainsi qu'un sous-total additionnel du compte de résultat IFRS 18 dont la qualification de MPM doit être examinée. Comme détaillé ci-après, aucun de ces éléments ne répond à la définition du MPM : l'ANR et l'Endettement net relèvent de mesures bilancielles ou de liquidité, catégories explicitement exclues par IFRS 18.B116 ; le taux d'occupation financier est un ratio opérationnel, non un sous-total de produits et charges ; et le sous-total « Contribution nette des immeubles de placement » n'est pas utilisé par la direction pour commenter la performance du Groupe dans une communication externe. Ils sont donc présentés ci-dessous comme indicateurs alternatifs de performance (APM) ou, pour le sous-total, avec l'analyse de non-qualification MPM correspondante, hors du formalisme de la note MPM (IFRS 18.121-125), mais avec le niveau d'information usuel.

2.5.1. Contribution nette des immeubles de placement

Contrairement au sous-total « Revenus nets des immeubles de placement », qui correspond à l'exemple de sous-total non-MPM cité par IFRS 18.B123(e) (« net rental income »), le sous-total additionnel « Contribution nette des immeubles de placement » ne bénéficie d'aucune exclusion explicite de la définition du MPM par IFRS 18.B116 : il s'agit d'un sous-total de produits et charges (compte de résultat), et non d'une mesure de bilan ou de liquidité.

La qualification de MPM au sens d'IFRS 18.117 suppose néanmoins que l'indicateur soit utilisé par la direction pour commenter la performance du Groupe (§ 117(b)) dans une communication publique autre que les états financiers eux-mêmes, telle que le rapport de gestion (§ 117(a)). Ce sous-total n'est pas utilisé à ce titre dans les communications externes du Groupe : il s'agit d'un agrégat de présentation propre au compte de résultat IFRS 18, destiné à la lisibilité de la performance locative avant charges de structure, et non d'un indicateur mis en avant dans le rapport de gestion ou toute autre communication financière. Sur la base du guidance IFRS 18.119-120 et B123-B129, ce sous-total n'appelle donc pas de disclosure au titre de la note MPM. Cette conclusion sera réexaminée si le sous-total venait à être mis en avant dans une communication externe future du Groupe.

2.5.2. Actif Net Réévalué (ANR)

Le rapport de gestion 2025 de FIPP indique, au titre des indicateurs clés de performance de nature financière (article L.232-1 II 4° du Code de commerce), que le seul indicateur autre que ceux découlant des normes comptables est l'Actif Net Réévalué (ANR). L'ANR constitue ainsi le seul indicateur non-IFRS communiqué publiquement par le Groupe au titre de cette obligation légale.

L'ANR est un indicateur non défini par les IFRS, utilisé dans les communications publiques du Groupe, notamment dans les notes aux états financiers consolidés, pour présenter la valeur patrimoniale nette du groupe. Il ne répond toutefois pas à la définition du MPM au sens d'IFRS 18.117 : il s'agit d'un sous-total de capitaux propres (mesure de bilan), catégorie explicitement exclue par IFRS 18.B116. Il est donc présenté ci-après comme indicateur alternatif de performance (APM), en dehors du champ de la note MPM. L'ANR n'est pas une mesure définie par les IFRS et peut ne pas être comparable à des indicateurs portant le même nom utilisé par d'autres entités.

L'ANR de FIPP est calculé, hors droits, à partir de la situation nette consolidée (capitaux propres consolidés part du Groupe), à laquelle est ajoutée la valeur des titres d'autocontrôle dont le coût d'acquisition a été déduit des fonds propres en consolidation, ainsi que la plus-value latente sur ces titres. Le montant obtenu est ensuite divisé par le nombre d'actions en circulation hors autocontrôle. Les immeubles de placement étant déjà comptabilisés à la juste valeur (IAS 40 : modèle de la juste valeur), aucun retraitement de valeur de marché supplémentaire n'est appliqué sur le patrimoine immobilier (cf. § Autres informations : Actif net réévalué, pour le détail du calcul).

Caractéristique	Détail
Définition	Situation nette consolidée (part du Groupe), majorée de la valeur des titres d'autocontrôle (actions et BSA) et de leur plus-value latente, hors droits, immeubles déjà à la juste valeur IAS 40
30/06/2026	46 669 K€ de capitaux propres consolidés part du Groupe / 115 342 869 actions hors autocontrôle = 0,405 € par action
31/12/2025	48 865 K€ de capitaux propres consolidés part du Groupe / 115 342 869 actions hors autocontrôle = 0,424 € par action

2.5.3. Endettement net

L'Endettement net est présenté dans le rapport de gestion et défini dans le glossaire du rapport financier annuel de FIPP, ainsi que dans la note de gestion du capital des états financiers consolidés (§ Passifs financiers). Il s'agit d'un indicateur non défini par les IFRS, utilisé dans les communications publiques du Groupe pour présenter la structure financière nette de FIPP. Il s'apparente à un indicateur de liquidité de type « net debt », catégorie explicitement exclue de la définition du MPM par IFRS 18.B116. Il ne répond donc pas à la définition du MPM au sens d'IFRS 18.117 et est présenté ci-après comme indicateur alternatif de performance (APM), en dehors du champ de la note MPM. L'Endettement net n'est pas une mesure définie par les IFRS et peut ne pas être comparable à des indicateurs portant le même nom utilisé par d'autres entités.

L'Endettement net est calculé comme la différence entre l'encours de fin de période des passifs financiers du Groupe et la trésorerie et équivalents de trésorerie. Lorsque ce solde est positif, il constitue un endettement net (passif) ; lorsqu'il est négatif, il constitue un excédent net de trésorerie (actif). FIPP ne portant aucun emprunt bancaire ou institutionnel, les passifs financiers du Groupe sont exclusivement constitués de la dette locative IFRS 16. Le périmètre des « passifs financiers » retenu pour l'Endettement net (mesure de bilan, restreinte à la dette locative IFRS 16) diffère de celui de la « catégorie financement » du compte de résultat IFRS 18 (§ 59-61), qui retient une acception fonctionnelle plus large incluant toute transaction dont l'objet est le financement du Groupe : les intérêts sur avances en compte courant de parties liées RODRA et COFINFO, présentés en catégorie financement du compte de résultat au sein de la ligne « Coût de l'endettement financier brut » (cf. § Tableau de réconciliation du compte de résultat, Note B), ne sont ainsi pas inclus dans les passifs financiers de l'Endettement net, ces avances ne constituant pas des passifs financiers portés au bilan du Groupe.

Caractéristique	Détail
Définition	Passifs financiers (dette locative IFRS 16 exclusivement) – Trésorerie et équivalents de trésorerie
30/06/2026	(4 798) K€, soit un excédent net de trésorerie : dette locative IFRS 16 de 488 K€, trésorerie et équivalents de 5 285 K€
31/12/2025	350 K€, soit un endettement net de trésorerie : dette locative IFRS 16 de 550 K€, trésorerie et équivalents de 200 K€
Particularité	Aucun emprunt bancaire ni institutionnel, les passifs financiers sont exclusivement constitués de la dette locative IFRS 16. Le produit de cession de l'Hôtel Le Totem (9 500 K€, février 2026) place le Groupe en position d'excédent net de trésorerie au 30 juin 2026.

2.5.4. Autre indicateur hors champ MPM (ratio opérationnel)

Le taux d'occupation financier n'a pas été qualifié comme MPM au sens d'IFRS 18.117 : il s'agit d'un ratio opérationnel (surfaces occupées / loyers potentiels) et non d'un sous-total de produits et charges.

Sur la base de l'analyse ci-dessus, aucun des indicateurs non-IFRS identifiés et utilisés par le Groupe dans ses communications publiques (ANR, Endettement net, taux d'occupation financier) ne répond à la définition du MPM au sens d'IFRS 18.117 : les deux premiers relèvent de mesures de bilan ou de liquidité explicitement exclues par IFRS 18.B116, le troisième est un ratio opérationnel. En l'état des indicateurs revus, le Groupe n'a donc pas d'obligation de disclosure au titre de la note MPM (IFRS 18.121-125). Cette analyse devra être réexaminée à chaque arrêté si de nouveaux indicateurs non-IFRS venaient à être communiqués publiquement.

2.6. AMENDEMENTS A IAS 7 — INCIDENCE SUR LE TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

Le tableau des flux de trésorerie a été retraité pour les périodes comparatives afin de faire partir la réconciliation indirecte du résultat opérationnel IFRS 18, au lieu du résultat net précédemment retenu. Conformément à la présentation par catégorie retenue au compte de résultat (cf. § Tableau de réconciliation du compte de résultat, Note A), les intérêts reçus sur placements de trésorerie sont reclassés des flux opérationnels vers les flux d'investissement, et les intérêts payés de la dette locative IFRS 16 et des avances de parties liées RODRA/COFINFO sont reclassés des flux opérationnels vers les flux de financement. L'impact sur les lignes du tableau des flux est présenté ci-dessous. La variation nette de trésorerie reste inchangée entre la présentation IAS 1 et la présentation IFRS 18.

(En milliers d'euros)	31/12/2025	30/06/2025
Autres produits et charges financiers sur actifs	(136)	(83)
Variation de juste valeur des actifs financiers	(30)	11
Coût de l'endettement financier brut (intérêts payés)	(95)	(41)
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	(236)	(1)
Différence résultat net vs résultat opérationnel	(497)	(115)

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.

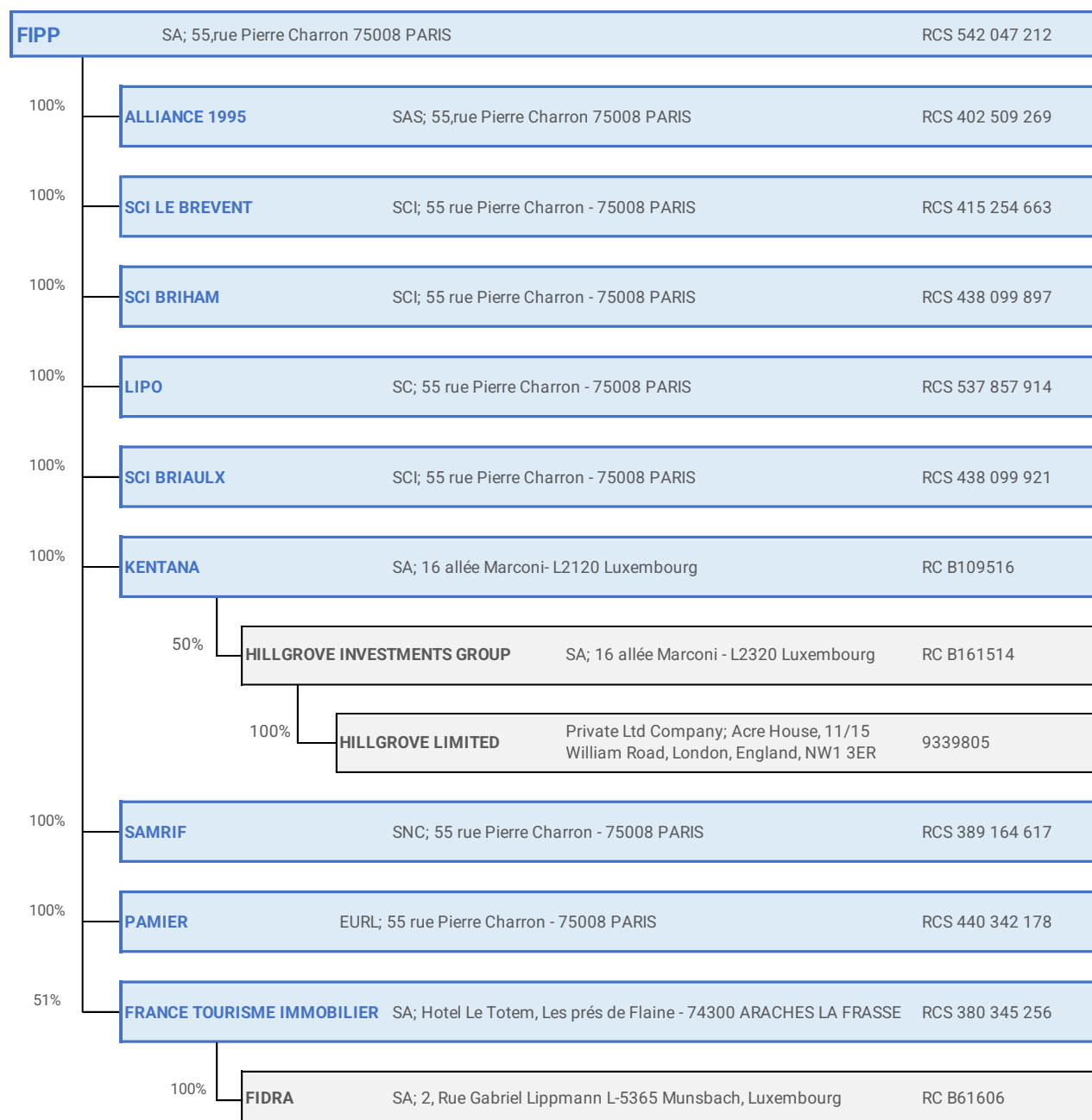
Le Groupe procède à des appréciations de façon continue sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables qui constituent le fondement de ces appréciations. Les montants qui figureront dans ses futurs états financiers sont susceptibles de différer de ces estimations 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 2026.

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	537857914	100%	100%
EURL	PAMIER	55, rue Pierre Charron 75008 PARIS	440 342 178	100%	100%
SNC	SAMRIF	55 rue Pierre Charron 75008 PARIS	389164617	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 2026 :

Immeubles de placement (IAS 40) (en milliers d'euros)	Valeur au 31/12/2025	Entrées (dépendances immobilisées) (1)	Sorties (cessions d'immeubles)	Sorties (reprise de coûts capitalisés)	Ecart de change (2)	Variation de juste valeur (3)	Valeur au 30/06/2026
Juste valeur	74 270	2	-	(382)	160	1 109	75 158
						Amortissement et dépréciation	
Coût amorti (Immeubles PAMIER)	-	-	-	-	-	-	-
Total des immeubles de placement	74 270	2	-	(382)	160	1 109	75 158
Immeuble destiné à la vente	9 500	-	(9 500)	-	-	-	-
Total des immeubles	83 770	2	(9 500)	(382)	160	1 109	75 158

(1) Les travaux immobilisés concernent la route du Planet à Megève (2 K€).

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

(3) La variation de juste valeur des immeubles du patrimoine est de 1 109 K€, dont +1 539 K€ lié à la juste valeur sur le Centre d'Affaires Paris Nord. Sa contrepartie est comptabilisée en produit. La variation est à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2025. Les principales variations de juste valeur concernent :

- L'immeuble « Le Varet » aux Arcs 2000 (+0 K€)
- Charles street à Londres (-288 K€)
- Route du Planet à Megève (-2 K€)
- L'immeuble « Clos La Garenne » à Fresnes » (-140 K€)
- Centre d'Affaires Paris Nord (Le Blanc Mesnil) (+1 539 K€)
- Le terrain à Verdun (+0 K€)

Le patrimoine immobilier de la société PAMIER représente une surface totale d'environ 36 340 m², constituée de deux immeubles principaux (le Continental ayant été détruit en 2025), édifiés sur un terrain de près de 4,5 hectares dénommé Centre d'Affaires Paris-Nord, située en région parisienne au Blanc-Mesnil (93). Ce projet en restructuration, précédemment comptabilisé au coût amorti, a fait l'objet d'un changement de méthode d'évaluation au cours de l'exercice 2025 : il est désormais évalué à la juste valeur, selon la méthode du bilan promoteur retenue pour les actifs de même nature. Au titre du premier semestre 2026, ce changement se traduit par une variation de juste valeur de +1 539 K€ sur le Centre d'Affaires Paris Nord (Le Blanc Mesnil), la contrepartie ayant été constatée en produit.

Au cours de ce premier semestre 2026, le bien destiné à la vente correspondant au « Totem » a été cédé pour une valeur de 9 500 K€.

Au 31 décembre 2025 :

Immeubles de placement (IAS 40) (en milliers d'euros)	Valeur au 31/12/2024	Entrées (dépendances immobilisées) (1)	Sorties (cessions d'immeubles)	Transfert	Ecart de change (2)	Variation de juste valeur (3)	Valeur au 31/12/2025
Juste valeur	59 465	13	-	7 057	(685)	8 419	74 270
						Amortis- sement et dépréciation	
Coût amorti (Immeubles PAMIER)	16 557	-	-	(16 557)	-	-	-
Total des immeubles de placement	76 022	13	-	(9 500)	(685)	8 419	74 270
Immeuble destiné à la vente	-	-	-	9 500	-		9 500
Total des immeubles	76 022	13	-	-	(685)	8 419	83 770

(1) Les travaux immobilisés concernent le site de PAMIER au Blanc Mesnil (131 K€) et la route du Planet à Megève (13 K€).

(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 8 419 K€, dont + 9 514 K€ lié à la juste valeur sur le Centre d'Affaires Paris Nord. Sa contrepartie est comptabilisée en produit. La variation est à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2025. Les principales variations de juste valeur concernent :

- L'immeuble « Le Varet » aux Arcs 2000 (-500 K€)
- Charles street à Londres (-292 K€)
- Route du Planet à Megève (-13 K€)
- L'immeuble « Le Totem » à Flaine (-220 K€)
- L'immeuble « Clos La Garenne » à Fresnes » (-70 K€)
- Centre d'Affaires Paris Nord (Le Blanc Mesnil) (+9 514 K€)
- Le terrain à Verdun (+0 K€)

Le patrimoine immobilier de la société PAMIER représente une surface totale d'environ 36 340 m², constituée de deux immeubles principaux (le Continental ayant été détruit en 2025), édifiés sur un terrain de près de 4,5 hectares dénommé Centre d'Affaires Paris-Nord, située en région parisienne au Blanc-Mesnil (93).

Le nouveau PLUi de la communauté de commune Paris Terres d'Envol (EPT) a été validé le 7 juillet 2025. L'État a validé les engagements de la communauté de communes en date du 5 décembre 2025 pour apporter les modifications demandées, évolutions votées le 15 décembre 2025 par l'EPT.

La Société PAMIER connaît à présent la destination possible du Centre d'Affaires Paris Nord dans la zone PLUi U6v. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielles du PLUi indiquant : « *concernant le Centre d'Affaires Paris Nord (CAPN), le tissu économique local peut permettre la création d'un écosystème axé sur les nouvelles technologies* ».

Ce PLUi adopté par la communauté de commune autorise des constructions d'une hauteur de 16 mètres sur 75 % de la surface foncière, permettant d'envisager l'installation d'un Data Center, ce que valide l'expert indépendant en effectuant une valorisation du terrain du CAPN. Conformément à IAS 40§53, les conditions sont à présent remplies pour que le CAPN soit valorisé selon la méthode de la juste valeur, mettant ainsi fin à l'exception (valorisation selon la méthode du coût) qui avait court depuis l'entrée de ce bien dans le périmètre de consolidation.

L'Hôtel Le TOTEM a été transféré en actif disponible à la vente pour 9,5 M€.

6.1.2. Variations des autres actifs corporels

Au 30 juin 2026 :

Valeurs brutes (en milliers d'euros)	31/12/2025	Transfert	Acquisitions (1)	Cessions	Variation de périmètre	30/06/2026
Immeubles	1 068	-	-	-	-	1 068
Autres immobilisations corporelles	197	-	-	-	-	197
Total	1 265	-	-	-	-	1 265
Amortissements et dépréciations (en milliers d'euros)	31/12/2025	Transfert	Dotations	Cessions et reprises	Variation de périmètre	30/06/2026
Immeubles	(525)	-	(64)	-	-	(589)
Autres immobilisations corporelles	(187)	-	(2)	-	-	(188)
Total	(712)	-	(65)	-	-	(777)
Valeurs Nettes	553					487

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

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

La variation de loyer sur l'année 2026 de l'immeuble 55 rue Pierre Charron n'a pas eu d'impact sur la valeur brute des immeubles.

Au 31 décembre 2025 :

Valeurs brutes (en milliers d'euros)	31/12/2024	Transfert	Acquisitions (1)	Cessions	Variation de périmètre	31/12/2025
Immeubles	1 044	-	23	-	-	1 068
Autres immobilisations corporelles	194	-	2	-	-	197
Total	1 239	-	26	-	-	1 265
Amortissements et dépréciations (en milliers d'euros)	31/12/2024	Transfert	Dotations	Cessions et reprises	Variation de périmètre	31/12/2025
Immeubles	(403)	-	(122)	-	-	(525)
Autres immobilisations corporelles	(185)	-	(2)	-	-	(187)
Total	(587)	-	(124)	-	-	(712)
Valeurs Nettes	652					553

(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 2026 :

(En milliers d'euros)	31/12/2025	Acquisitions / Augmentation	Cessions / Diminution	Sortie de périmètre	30/06/2026
Valeurs brutes	62	-	(18)	-	44
Amortissements/dépréciations	(44)	-	-	-	(44)
Valeurs nettes	18				-

Les autres immobilisations incorporelles sont composées de l'écart d'acquisition SAMRIF pour 24 K€ (intégralement déprécié), et de l'écart d'acquisition de FTI pour 20 K€ (intégralement déprécié).

Dans le cadre de l'opération de cession du Totem, la licence IV a été cédée pour une valeur de 18 K€.

Au 31 décembre 2025 :

(En milliers d'euros)	31/12/2024	Acquisitions / Augmentation	Cessions / Diminution	Sortie de périmètre	31/12/2025
Valeurs brutes	792	-	(730)	-	62
Amortissements/dépréciations	(330)	-	285	-	(44)
Valeurs nettes	463				18

Les autres immobilisations incorporelles sont composées d'une licence IV pour 18 K€, de l'écart d'acquisition SAMRIF pour 24 K€ (intégralement déprécié), et de l'écart d'acquisition de FTI pour 20 K€ (intégralement déprécié).

La marque Jacques FATH a été cédée en 2025 générant un résultat de 5 K€.

6.2. ACTIFS FINANCIERS

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

(En milliers d'euros)	Classement	Valeur comptable 30/06/2026	Valeur comptable 31/12/2025	Niveau de juste valeur
Actifs financiers non courants	Coût amorti	257	257	NA
Actifs financiers non courants	Juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	59	90	3
Clients et comptes rattachés	Coût amorti	30	38	NA
Autres créances	Coût amorti	356	416	NA
Autres actifs courants	Coût amorti	227	47	NA
Actifs financiers courants	Instruments de capitaux à la juste valeur par le biais du résultat	79	79	1
Trésorerie et équivalents	Coût amorti	5 285	200	NA
Actifs destinés à la vente	Juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	-	9 500	3
Total des actifs financiers		6 293	10 625	

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 2026 :

Actifs financiers (en milliers d'euros)	31/12/2025	Augmentations	Diminutions	30/06/2026	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⁾	90	-	(31)	59	-	59	-
Dépôts (fonds de roulement) ⁽²⁾	257	-	-	257	257	-	-
Total	346	-	(31)	316	257	59	-

(1) Le solde au 30 juin est composé de titres MYHOTELMATCH pour 59 K€ (-31 K€), correspondant au cours de bourse des 343 269 actions détenues.

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

Au 31 décembre 2025 :

Actifs financiers (en milliers d'euros)	31/12/2024	Augmentations	Diminutions	31/12/2025	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⁾	101	-	(11)	90	-	90	-
Dépôts (fonds de roulement) ⁽²⁾	255	1	-	257	257	-	-
Total	356	1	(11)	346	257	90	-

(1) Le solde au 31 décembre est composé de titres MYHOTELMATCH pour 90 K€ (-11 K€), correspondant au cours de bourse des 343 269 actions détenues.

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

6.2.2. Stocks

Au 30 juin 2026 :

Aucun stock n'est détenu à la date de clôture. Suite à la cession de la marque JACQUES FATH au cours de l'exercice précédent, les stocks avaient été intégralement sortis et les provisions pour dépréciation reprises.

Au 31 décembre 2025 :

(En milliers d'euros)	31/12/2024	Augmentation	Diminutions	Entrées de périmètre	31/12/2025
Marchandises	57	-	(57)	-	-
Articles de Maroquinerie	80	-	(80)	-	-
Dépréciation des Stocks	(137)	-	137	-	-
Total	-	-	-	-	-

La marque JACQUES FATH ayant été vendue au cours de l'exercice, les stocks sont sortis et les provisions pour dépréciation reprises en conséquence.

6.2.3. Clients et comptes rattachés et autres créances

Au 30 juin 2026 :

(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	65	(35)	30	30	-	-
Autres créances	1 754	(1 398)	356	356	-	-
Total	1 818	(1 432)	386	386	-	-

Les autres créances au 30 juin 2026, sont composées principalement de :

- crédit de TVA pour 85 K€ ;
- autres comptes de TVA pour 204 K€ ;
- fournisseurs débiteurs pour 12 K€ ;
- créances fiscales pour 40 K€ ;
- créances diverses 16 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 2025 :

(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	38	-	38	38	-	-
Autres créances	1 813	(1 398)	416	416	-	-
Total	1 851	(1 398)	453	453	-	-

Les autres créances au 31 décembre 2025, sont composées principalement de :

- créances de TVA et TVA à régulariser pour 347 K€,
- de fournisseurs débiteurs pour 21 K€,
- des créances fiscales pour 35 K€,
- créances diverses 13 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 31/12/2025	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cession	Solde au 30/06/2026
Actions						
ACANTHE DÉVELOPPEMENT	FR 0000064602	79	-	-	-	79
Total		79	-	-	-	79

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 2026.

6.2.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	Valeur nette 30/06/2026	Valeur nette 31/12/2025
SICAV monétaires	5 008	-
Disponibilités	277	200
Total	5 285	200

Les flux de trésorerie qui ont conduit à l'augmentation 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 :

(En milliers d'euros)	30/06/2026	30/06/2025
Actifs courants	(148)	(781)
Dettes courantes	(755)	(668)
Variation du BFR	(903)	(1 449)

La variation du besoin en Fonds de Roulement générant une ressource de 903 K€ s'explique principalement comme suit :

- Les variations issues des actifs courants de -148 K€ provient principalement :
 - de la hausse du poste Clients, pesant ainsi pour -27 K€
 - de la baisse des fournisseurs débiteurs : +9 K€
 - de la baisse de la créance de TVA +59 K€
 - de la progression des autres créances -8 K€
 - de la hausse des charges constatées d'avance -180 K€.
- Les variations issues des dettes courantes -755 K€ proviennent principalement :
 - de la baisse des financements en compte courant de -2 308 K€
 - de la progression des dettes fiscales et sociales +1 341 K€
 - de la baisse des produits constatés d'avance -141 K€
 - de la progression des fournisseurs +303 K€
 - de la hausse des clients créditeurs +19 K€
 - de la variation de change des comptes circulants en devises + 35 K€.

6.2.6. Actifs destinés à la vente

L'actif Le Totem sis à Flaine, qui était en actif destiné à la vente au 31 décembre 2025 (9 500 K€), a été vendu en février 2026.

6.3. CAPITAUX PROPRES

Au 30 juin 2026, 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.

À cette date, l'autocontrôle et l'auto-détention représentaient 7 128 685 actions.

6.3.1. Description de la structure du capital

	Actionnariat FIPP au 30/06/2026			Actionnariat FIPP au 31/12/2025		
	Actions	% de Capital	% de droits de vote	Actions	% de Capital	% de droits de vote
Monsieur Alain DUMÉNIL	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 DUMÉNIL	68 911 708	56,27%	53,56%	68 911 708	56,27%	53,56%
Public	53 559 846	43,73%	46,44%	53 559 846	43,73%	46,44%
Total	122 471 554	100,00%	100,00%	122 471 554	100,00%	100,00%

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

Au 30 juin 2026, le capital de la Société est composé de 122 471 554 actions et droits de vote. Il n'existe pas de droit de vote double.

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

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.

Au titre du premier semestre 2026, la répartition entre part du groupe et des participations ne donnant pas le contrôle (PNC) sur les exercices 2013-2025 a fait l'objet d'une révision, dont le fondement et les modalités sont exposés ci-après.

Conformément à IFRS 10 B86(c) et B94, la quote-part des PNC doit tenir compte des ajustements de consolidation affectant le résultat des filiales concernées. L'application de ce principe conduit à revoir la répartition entre part du groupe et PNC sur les flux intragroupe réciproques identifiés entre FIDRA et LIPO, ainsi qu'entre le sous-groupe HILLGROVE et le reste du périmètre FIPP, dans la mesure où ces entités présentent des taux de PNC différents.

Ce retraitement, portant sur la période 2013-2025, est comptabilisé conformément à IAS 8.42 par correction rétrospective, sans incidence sur le résultat net consolidé des exercices concernés. Il est également sans effet sur le résultat net consolidé et sur le montant total des capitaux propres consolidés de la période, ne constituant qu'une réallocation entre part du groupe et part des minoritaires au sein des capitaux propres.

Rapporté au montant total des capitaux propres consolidés du groupe au 30 juin 2026 (54,8 M€), cet ajustement net de 88 K€ représente 0,16 %, soit un montant inférieur au seuil de signification retenu par le groupe pour les états financiers consolidés.

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 -30 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 2 936 K€.

(En milliers d'euros)	A Nouveau	Autres éléments du résultat global	Ajustements des minoritaires (*)	Résultat 2026	Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle au 30/06/2026
Minoritaires FTI	3 187	-	(221)	(30)	2 936

(*) Au cours de l'exercice, le groupe a constaté et comptabilisé un ajustement de -221 K€ au titre de la réallocation des participations ne donnant pas le contrôle.

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	0	-
Actifs courants	2	7 547
<i>dont Trésorerie</i>	-	-
Passifs non courants	-	-
Passifs courants	(1 019)	(3)
Produits	-	92
<i>dont reprises de provision</i>	-	-
<i>dont produits financiers d'intérêt</i>	-	92
Charges	(59)	(13)
<i>dont charges financières d'intérêts</i>	(11)	-
<i>dont dépréciation d'actifs</i>	-	-
Résultat net	(59)	80
Résultat Global net	(59)	80

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 11 M£ par un expert indépendant au 30 juin et au 31 décembre 2019.

Les 50% restants, sont toujours la propriété de la société KENTANA, 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. L'expertise 2026 fait ressortir la valeur de l'immeuble à 11 M£.

Le résultat net de la période de ce sous-groupe attribué aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle est de - 154 K€.

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 5 164 K€.

(En milliers d'euros)	A Nouveau	Autres éléments du résultat global	Ajustements des minoritaires (*)	Résultat 2026	Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle au 30/06/2026
Minoritaires Hillgrove	5 122	63	133	(154)	5 164

(*) Au cours de l'exercice, le groupe a constaté et comptabilisé un ajustement de +133 K€ au titre de la réallocation des participations ne donnant pas le contrôle.

(En milliers d'euros)	HILLGROVE INVESTMENTS GROUP	HILLGROVE Ltd
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle		
Informations financières agrégées		
Actifs non courants	0	12 765
Actifs courants	10	634
<i>dont Trésorerie</i>	-	-
Passifs non courants	-	-
Passifs courants	(3 314)	(53)
Produits	0	8
<i>dont reprises de provision</i>	0	8
<i>dont produits financiers d'intérêt / change</i>	-	-
Charges	(7)	(321)
<i>dont charges financières d'intérêts / change</i>	2	-
<i>dont variation de valeur de l'immeuble</i>	-	(288)
Résultat net	(7)	(313)
Résultat Global net	(7)	(313)

6.4. IMPOTS DIFFERES PASSIFS

Les impôts différés passifs de 547 K€ concernent l'impôt latent sur la plus-value des biens situés à Megève, en progression de 3 K€.

6.5. PASSIFS FINANCIERS

6.5.1. Détail des passifs financiers courants et non courants

Au 30 juin 2026, le montant total des passifs financiers courants et non courants s'élève à 488 K€ contre 550 K€ au 31 décembre 2025.

L'endettement net, calculé par différence entre la trésorerie et équivalents de trésorerie et les passifs financiers bruts, ressort à -4 798 K€ à la clôture contre 350 K€ au 31 décembre 2025.

Au 30 juin 2026, les passifs financiers courants et non courants se présentent comme suit :

Dettes (en milliers d'euros)	31/12/2025	Variations de la période					30/06/2026
		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	425	-	-	-	(64)	-	361
Total des passifs financiers non-courants	425	-	-	-	(64)	-	361
Passifs courants							
Emprunts obligataires	-	-	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an	-	-	-	-	-	-	-
Autre emprunt / IFRS 16	125	(62)	-	-	64	-	127
Total des passifs financiers courants	125	(62)	-	-	64	-	127
Total des passifs financiers	550	(62)	-		-	-	488
Trésorerie et équivalents de trésorerie	200	5 085	-	-	-	-	5 285
Endettement net	350						(4 798)

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

(En milliers d'euros)	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	mars/2030	127	361	-	488
Total		127	361	-	488

6.5.2. Échéancier et juste valeur des dettes

Au 30 juin 2026 :

(En milliers d'euros)	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Échéance à + de 5 ans	Total	Coût amorti	TIE	Juste valeur	Niveau de juste valeur
Emprunts et dettes financières (1)	127	361	-	488	-	488	488	N/A
Dépôts et cautionnements	49	-	-	49	49	-	49	N/A
Dettes fournisseurs	3 164	-	-	3 164	3 164	-	3 164	N/A
Dettes fiscales et sociales	20 775	-	-	20 775	20 775	-	20 775	N/A
Autres dettes	2 131	-	-	2 131	2 131	-	2 131	N/A
Autres passifs courants	16	-	-	16	16	-	16	N/A
Total	26 262	361	-	26 623	26 135	488	26 623	

(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 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 28 K€,
- dettes de TVA pour 41 K€,
- taxes foncières pour 18 249 K€, dont 18 085 K€ pour PAMIER (dont 11 021 K€ provenant des TF PAMIER devenues définitivement exigible lié au rejet du pourvoi par le Conseil d'Etat en 2025),
- taxes sur les bureaux pour 2 328 K€, dont 2 301 K€ pour PAMIER,
- taxes balayages et ordures pour 120 K€, dont 105 K€ pour PAMIER,
- taxes diverses pour 9 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- avances en compte courant reçue de la société COFINFO pour 1 637 K€,
- dette vis-à-vis d'un tiers pour 450 K€,
- avoirs à établir pour 16 K€, correspondants à la reddition des comptes de locataires,
- clients créditeurs pour 7 K€,
- divers pour 21 K€.

Au 31 décembre 2025 :

(En milliers d'euros)	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Échéance à + de 5 ans	Total	Coût amorti	TIE	Juste valeur	Niveau de juste valeur
Emprunts et dettes financières (1)	125	425	-	550	-	550	550	N/A
Dépôts et cautionnements	159	-	-	159	159	-	159	N/A
Dettes fournisseurs	2 861	-	-	2 861	2 861	-	2 861	N/A
Dettes fiscales et sociales	19 667	-	-	19 667	19 667	-	19 667	N/A
Autres dettes	4 355	-	-	4 355	4 355	-	4 355	N/A
Autres passifs courants	156	-	-	156	156	-	156	N/A
Total	27 323	425	-	27 748	27 198	550	27 748	

(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 550 K€,

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

- les dettes de personnel et de charges sociales pour 16 K€,
- de dettes de TVA et TVA à régulariser pour 110 K€,
- taxes foncières pour 17 260 K€, dont 17 106 K€ afférentes à PAMIER,
- taxe sur les bureaux pour 2 039 K€ afférente à PAMIER,
- taxes sociétés étrangères pour 6 K€,
- impôt société pour 233 K€,

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- avance en compte courant reçu de la société RODRA INVESTISSEMENTS SCS pour 2 295 K€,
- avance en compte courant reçu par HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA de la société COFINFO pour 1 582 K€,
- une autre dette pour 450 K€,
- avoirs à établir pour 4 K€, correspondants à la reddition des comptes de locataires,
- divers débiteurs pour 24 K€.

NOTE 7. NOTES ANNEXES : COMPTE DE RESULTAT

Les charges et produits de l'immeuble Le Totem destiné à la vente sont indiqués en information sectorielle « Destiné à la vente ».

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)	30/06/2026	30/06/2025
Loyers	407	349
Charges locatives refacturées	5	33
Charges locatives globales	(2 144)	(2 501)
Revenus nets des immeubles	(1 731)	(2 119)

Au 30 juin 2026, le chiffre d'affaires s'établit à 412 K€ en hausse de 30 K€, soit +8,0 % (382 K€ en 2025). Cette augmentation est liée à la rétrocession des loyers suite à la vente de l'immeuble Totem.

La baisse des charges locatives globales (-357 K€) provient principalement du Centre d'Affaires Paris Nord (-395 K€) et des ARCS (+31 K€).

Les clients représentant plus de 90% des Loyers (IFRS 8§34) sont identifiés ci-dessous :

(En milliers d'euros)	Loyer	% Loyer Total
Locataire 1	345	84,7%
Locataire 2	22	5,4%
Total	367	90,1%

Au 30 juin 2026, l'immeuble le Totem étant cédé, le locataire 1 identifié ci-dessus ne contribuera plus au revenu locatif futur (cf. Note 10). Le locataire 2 étant, quant à lui, en liquidation judiciaire, la location devrait s'arrêter dans un avenir proche.

7.2. CONTRIBUTION NETS DES IMMEUBLES

(En milliers d'euros)	30/06/2026	30/06/2025
Revenus nets des immeubles	(1 731)	(2 119)
Variation de valeur des immeubles de placement	1 109	670
Autres coûts des immeubles de placement	(1 102)	-
Résultat de cession des immeubles de placement	(18)	-
Contribution nette des immeubles de placement	(1 742)	(1 449)

La variation de juste valeur des immeubles de placement s'établit à +1 109 K€ essentiellement lié à la valorisation à la juste valeur du CAPN (cf. Note 6.1.1).

Les autres coûts des immeubles de placement correspondent aux frais de démolition du site CAPN.

7.3. RESULTAT OPERATIONNEL

(En milliers d'euros)	30/06/2026	30/06/2025
Contribution nette des immeubles de placement	(1 742)	(1 449)
Frais de personnel	(177)	(153)
Autres frais généraux	(355)	(309)
Autres produits et charges	(134)	(162)
Dotations et reprises aux autres amortissements et provisions	(100)	(276)
Résultat de cession des entités déconsolidées	-	-
Résultat opérationnel	(2 508)	(2 349)

Les frais de personnel (-177 K€) enregistrent les salaires et les charges sociales des salariés du groupe augmentés des coûts de personnel externe refacturés au groupe FIPP (-144 K€).

Les Autres frais généraux s'élèvent à -355 K€, et sont principalement composés de :

- Services extérieurs pour -52 K€,
- Honoraires pour -180 K€,
- Frais de publications pour -54 K€,
- Commissions bancaires pour -19 K€,
- Diverses taxes pour -13 K€.

Les Autres Produits et autres charges de - 134 K€, sont principalement composés de :

- Pénalités et amendes fiscales pour - 106 K€ (taxe foncière PAMIER),
- Jetons de présence pour -20 K€,
- Divers pour - 8 K€.

Les dotations aux autres amortissements et provisions (-100 K€) se décomposent en dotations aux amortissements du droit d'utilisation IFRS 16 pour -64 K€, et en dotations des créances pour -35 K€.

7.4. RESULTAT DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT, DE FINANCEMENT ET DE RESULTAT NET

(En milliers d'euros)	30/06/2026	30/06/2025
Résultat opérationnel	(2 508)	(2 349)
Variation de juste valeur des actifs financiers	8	11
Autres produits et charges financiers	38	(83)
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-	-
Résultat avant financement et impôts	(2 462)	(2 421)
Coût de l'endettement financier brut	(34)	(41)
Résultat avant impôts	(2 496)	(2 462)
Impôt sur les résultats	(3)	(1)
Résultat net des activités poursuivies	(2 499)	(2 463)
Résultat net d'impôt des activités cédées	-	-
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	(2 499)	(2 463)
Attribuable aux :		
Participations ne donnant pas le contrôle	(183)	(68)
Propriétaires du groupe	(2 316)	(2 396)

La variation de juste valeur des actifs financiers sont constitués du résultat des VMP.

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

Les autres produits charges financières sont principalement composés de gains de change nets pour +34 K€ et d'un dividende reçu d'ACANTHE DEVELOPPEMENT pour 4 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 2026 une surface totale de 59 058 m² répartie de la manière suivante :

8.1. PATRIMOINE IMMOBILIER SECTORIEL

Nature du patrimoine

(En m²)	30/06/2026	31/12/2025
Bureaux	1 844	1 844
Résidences Hôtelières	15 234	15 234
Habitations	1 952	1 952
Surfaces commerciales	3 574	3 574
Immeubles en restructuration (1)	36 340	36 340
Destiné à la vente (2)	-	4 968
Divers (3)	113	113
Total	59 058	64 025

⁽¹⁾ Le patrimoine immobilier de PAMIER est considéré en restructuration, toutefois, le nouveau PLUi validé par Paris Terre d'Envol en juillet 2025 attribue clairement l'affectation du site pour des projets technologiques avec une emprise au sol pouvant atteindre 75% de la surface du terrain.

⁽²⁾ Correspond à la résidence hôtelière "Le TOTEM ».

⁽³⁾ Surfaces de réserves, de caves, et d'emplacements de parking.

Situation géographique

Répartition en % en fonction des m²	30/06/2026	31/12/2025
Paris	0,0%	0,0%
Région Parisienne	70,7%	65,2%
Province	28,4%	34,0%
Étranger	0,9%	0,8%
Total	100%	100%

La surface des terrains non bâtis (à Verdun) au 30 juin 2026 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)	30/06/2026	31/12/2025
Province	33 416	42 916
Paris et Région Parisienne	28 978	27 961
Etranger (Angleterre)	12 764	12 893
Total	75 158	83 770

Le patrimoine inclus les immeubles de placement pour 75 158 K€ (depuis l'exercice 2025, le CAPN propriété de PAMIER a été valorisé à la juste valeur en conformité avec IAS 40§53, ce qui était impossible depuis son entrée dans le patrimoine du Groupe FIPP en 2016).

La diminution de valeur des immeubles de 8 612 K€ est essentiellement due à la cession de l'immeuble TOTEM pour une valeur de -9 500 K€, de la variation de la juste valeur pour +1 109 K€, une sortie d'immobilisations en cours sur CAPN pour -382 K€ et de la variation d'écart de change pour +160 K€.

Informations Bilantielle par secteur d'activité au 30 juin 2026

(En milliers d'euros)	Habitations	Commerce	Bureaux	Hôtels	Projet de restructuration	Non Affectable (1)	Total
Actifs							
Immeubles de placements	24 864	1 154	596	21 000	27 228	316	75 158
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	-	-
Passifs							
Passifs financiers non courants	-	-	-	-	-	361	361
Passifs financiers courants	-	-	-	-	-	127	127

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

Informations par secteur zone géographique au 30 juin 2026

(En milliers d'euros)	Région Parisienne	Province	Etranger	Non Affectable	Total
Actifs					
Immeubles de placements	28 978	33 416	12 764	-	75 158
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-
Passifs					
Passifs financiers non courants	-	-	-	361	361
Passifs financiers courants	-	-	-	127	127

Informations Bilantielle par secteur d'activité au 31 décembre 2025

(En milliers d'euros)	Habitations	Commerce	Bureaux	Hôtels	Projet de restructuration	Non Affectable (1)	Total
Actifs							
Immeubles de placements	24 993	1 247	643	21 000	26 071	316	74 270
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	9 500	-	-	9 500
Passifs							
Passifs financiers non courants	-	-	-	-	-	425	425
Passifs financiers courants	-	-	-	-	-	125	125

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

Informations par secteur zone géographique au 31 décembre 2025

(En milliers d'euros)	Région Parisienne	Province	Etranger	Non Affectable	Total
Actifs					
Immeubles de placements	27 961	33 416	12 893	-	74 270
Immeubles destinés à la vente	-	9 500	-	-	9 500
Passifs					
Passifs financiers non courants	-	-	-	425	425
Passifs financiers courants	-	-	-	125	125

8.2. COMPTE DE RESULTAT SECTORIEL

Informations par secteur d'activité au 30 juin 2026

(En milliers d'euros)	Habitations	Commerces	Bureaux	Hôtels	Projet de restructuration	Destiné à la vente	Non affectable	Total
Loyers	40	22	-	-	-	345	-	407
Charges locatives refacturées	4	6	-	-	-	(5)	-	5
Charges locatives globales	(84)	(123)	(64)	(405)	(1 457)	(8)	(3)	(2 144)
Revenus nets des immeubles	(40)	(95)	(64)	(405)	(1 457)	333	(3)	(1 731)
Variation de valeur des immeubles de placement	(290)	(92)	(48)	-	1 539	-	-	1 109
Autres coûts des immeubles de placement	-	-	-	-	(1 102)	-	-	(1 102)
Résultat de cession des immeubles de placement	-	-	-	-	-	(18)	-	(18)
Contribution nette des immeubles de placement	(330)	(188)	(111)	(405)	(1 020)	315	(3)	(1 742)
Frais de personnel (1)	(12)	(22)	(11)	(94)	-	(31)	(6)	(177)
Autres frais généraux (2)	(25)	(46)	(24)	(195)	-	(64)	(1)	(355)
Autres produits et charges	-	-	-	-	-	-	(134)	(134)
Dotations et reprises aux autres amortissements et provisions	-	-	-	-	-	-	(100)	(100)
Résultat de cession des entités déconsolidées	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat opérationnel	(367)	(256)	(146)	(694)	(1 020)	221	(245)	(2 508)
Variation de juste valeur des actifs financiers	-	-	-	-	-	-	8	8
Autres produits et charges financiers	2	4	2	19	-	6	4	38
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat avant financement et impôts	(365)	(251)	(144)	(675)	(1 020)	227	(233)	(2 462)
Coût de l'endettement financier brut	-	-	-	-	-	-	(34)	(34)
Résultat avant impôts	(365)	(251)	(144)	(675)	(1 020)	227	(267)	(2 496)
Impôt sur les résultats	(3)	-	-	-	-	-	-	(3)
Résultat net des activités poursuivies	(368)	(251)	(144)	(675)	(1 020)	227	(267)	(2 499)

(1) & (2) réparti en fonction des m²

La catégorie « destiné à la vente » correspond à la résidence hôtelière « Le TOTEM »

(En milliers d'euros)	Habitations	Commerces	Bureaux	Hôtels	Projet de restructuration	Destiné à la vente	Non affectable	Total
Loyers	-	23	-	-	-	326	-	349
Charges locatives refacturées	4	8	-	-	-	21	-	33
Charges locatives globales	(64)	(119)	(61)	(372)	(1 852)	(29)	(3)	(2 501)
Revenus nets des immeubles	(60)	(88)	(61)	(372)	(1 852)	318	(3)	(2 119)
Variation de valeur des immeubles de placement	-	(20)	(10)	700	-	-	-	670
Autres coûts des immeubles de placement	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat de cession des immeubles de placement	-	-	-	-	-	-	-	-
Contribution nette des immeubles de placement	(60)	(108)	(72)	328	(1 852)	318	(3)	(1 449)
Frais de personnel (1)	(10)	(19)	(10)	(81)	(5)	(27)	(1)	(153)
Autres frais généraux (2)	(18)	(32)	(17)	(137)	(60)	(45)	(1)	(309)
Autres produits et charges	-	-	-	-	2	-	(164)	(162)
Dotations et reprises aux autres amortissements et provisions	-	-	-	-	(218)	-	(57)	(276)
Résultat de cession des entités déconsolidées	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat opérationnel	(88)	(159)	(98)	109	(2 133)	246	(226)	(2 349)
Variation de juste valeur des actifs financiers	-	-	-	-	-	-	11	11
Autres produits et charges financiers	(6)	(11)	(6)	(46)	-	(15)	(0)	(83)
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat avant financement et impôts	(94)	(170)	(104)	63	(2 133)	231	(215)	(2 421)
Coût de l'endettement financier brut	-	-	-	-	-	-	(41)	(41)
Résultat avant impôts	(94)	(170)	(104)	63	(2 133)	231	(256)	(2 462)
Impôt sur les résultats	(1)	-	-	-	-	-	-	(1)
Résultat net des activités poursuivies	(95)	(170)	(104)	63	(2 133)	231	(256)	(2 463)

(1) & (2) réparti en fonction des m²

La catégorie « destiné à la vente » correspond à la résidence hôtelière « Le TOTEM »

(En milliers d'euros)	Paris	Région Parisienne	Province	Etranger	Non Affectable	Destiné à la vente	Total
Chiffre d'affaires	-	28	44	-	-	340	413

(En milliers d'euros)	Paris	Région Parisienne	Province	Etranger	Non Affectable	Destiné à la vente	Total
Chiffre d'affaires	-	31	4	-	-	347	382

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 la période.

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 2026, le montant global des biens hypothéqués légales du trésor prises au titre de différents rôles de taxes foncières et de taxes sur les bureaux s'élève à 14 055 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 (CAPN) au profit du Trésor Public. La juste valeur de l'immeuble CAPN s'établit à 27 228 K€ au 30 juin 2026.

9.2.2. Engagements reçus

Néant.

9.2.3. Engagements réciproques

Il n'existe plus d'engagement réciproque du fait de la vente de l'hôtel TOTEM.

NOTE 10.EXPOSITION AUX RISQUES

L'exposition aux risques et aux facteurs d'incertitude et la gestion de ceux-ci sont explicitées en notes 8 de l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice 2025, à l'exception d'une évolution sur les points suivants :

RISQUE LIE AU CENTRE D'AFFAIRE PARIS NORD (CAPN).

La Société PAMIER dispose d'une dette de Taxe Foncière (TF) appelée par le trésor de 17,1 M€ au 30 juin 2026. Cette dette contestée depuis la Taxe Foncière 2013 a fait l'objet de divers recours (Cf. 11.2.2.1), dont 11 M€ ont été jugés de manière définitive et rendus exigibles en 2025 à la suite de la décision de rejet du Conseil d'Etat.

La Société PAMIER a reçu des mises en demeure de 2023 à février 2025 qui n'ont pas abouti à des mises en recouvrement forcées, laissant à penser qu'elles ont été émises afin de stopper la prescription. Le rang d'hypothèque de l'Etat sur l'Actif CAPN ne lui permettrait pas forcément de recouvrer l'intégralité de sa créance, contrairement à une vente consentie par la Société PAMIER. En effet, dans le cadre d'une vente consentie, FIPP accepterait de renoncer à certaines hypothèques détenues sur le CAPN, afin de purger la vente de tout risque hypothécaire, condition essentielle à un transfert de propriété pour tout nouvel acquéreur.

Enfin, le nouveau PLUi adopté définitivement en décembre 2025, amenant à évaluer à nouveau le site selon la méthode de la juste valeur, laisse enfin entrevoir une destination à ce site (projet technologique), et l'équipe municipale actuelle a été sensible à la présentation du projet de Data Center effectué par le porteur potentiel du projet et la Société PAMIER. Il est à noter que l'affectation de la parcelle du CAPN avait été bloquée entre 2016 et 2025 empêchant tout projet pendant 10 années. La Société PAMIER est ainsi en pourparlers avancés avec un investisseur étranger. Ces discussions pourraient aboutir d'ici les semaines à venir à la signature d'une lettre d'intérêts pour une cession du site avec des conditions suspensives (permis purgé et conditions de délai et d'investissements à délivrer par RTE).

Afin de limiter le risque de créance de TF futur au regard des jugements pour les années 2013 à 2021, la Société PAMIER a initié la destruction du bâti. Seul l'immeuble ampère et son parking devraient persister à la clôture de l'exercice, le Restaurant Inter-entreprise, propriété de la Co-propriété, devrait être démoli au 31 décembre 2026.

En conclusion, l'actif CAPN est certes grevé d'un arriéré important de Taxe Foncière, mais le Groupe a bon espoir de pouvoir aboutir à une cession consentie et non contrainte de ce bien (horizon 24 mois). Si tel n'était pas le cas, cela pèserait nécessairement sur le risque de liquidité abordé ci-après.

Si l'Administration devait accélérer le recouvrement de la dette de Taxe Foncière, un plan d'étalement pourrait être envisagé, avec le concours de l'actionnaire majoritaire pour couvrir les sorties de ressources au-delà de ce dont dispose le Groupe, comme cela avait été effectué par le passé.

RISQUE DE DÉPENDANCE ET DE VACANCE

Le risque de dépendance n'existe plus suite à l'absence de locataires. Le locataire de l'immeuble le Totem, cédé sur le premier semestre, contribuait à hauteur de 95% aux loyers du Groupe. De plus, la mise en liquidation du seul autre locataire (Clos la Garenne à Fresnes) entrainera une absence de revenus locatifs à court terme. Par conséquent, la vacance à 100% des locaux est à prévoir sur les biens Arcs 2000 et Clos la Garenne.

La direction considère la vacance actuelle comme une opportunité pour se redéployer avec des perspectives de cessions sur trois actifs. Ces projets font l'objet de discussions (Centre d'Affaires Paris Nord comme indiqué ci-avant ; l'Ex Club Med en discussion exclusive avec un institutionnel projetant une offre ferme avec conditions suspensives d'ici le 31 octobre 2026 et réalisation d'une cession envisagée d'ici le 31 décembre 2027 ; Centre commercial Clos La Garenne en attente d'une lettre d'intérêts avec conditions suspensives, projet à horizon de 24 mois).

RISQUE DE LIQUIDITÉ

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir. Les dettes de taxe foncière (17,1 M€) et de taxe sur les bureaux (2,2 M€) sont certes importantes, mais l'administration fiscale dispose de plusieurs hypothèques sur le Centre d'Affaires Paris Nord (CAPN) au titre de la taxe foncière. À défaut d'accord amiable ou d'étalement de la dette, la vente non contrainte de cet actif, sur la base de la juste valeur au 30 juin 2026 qui s'élève à 27,2 M€, permettrait de couvrir l'ensemble des dettes fiscales.

Par ailleurs, si les dettes de taxe foncière et de taxe sur les bureaux atteignent au total 19,3 M€, sur la seule taxe foncière, 11,0 M€ sont actuellement exigibles, les 6,1 M€ de TF restants (2022-2025) étant toujours pendants devant les tribunaux et ne pouvant être appelés en l'état actuel de la procédure (en sursis de paiement). Ce risque de 11,0 M€ est en tout état de cause couvert par les hypothèques légales du Trésor, d'un montant de 14,1 M€ (cf. Note 11.2.2.1).

La prévision de trésorerie a donc été arrêtée selon ces hypothèses (absence de décaissement de taxes foncières sur les 12 mois à venir), au regard des éléments indiqués dans le Risque lié au Centre d'Affaires Paris Nord.

Si l'Administration devait accélérer le recouvrement de la dette de Taxe Foncière exigible, un plan d'étalement amiable pourrait être envisagé, avec le concours de l'actionnaire majoritaire et/ou avec les projets de cessions en cours, pour couvrir les sorties de ressources au-delà de ce dont dispose le Groupe à date.

TESTS DE SENSIBILITÉ

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

Type de biens	Niveau de juste valeur	Juste valeur (en milliers d'euros)	Méthode prioritaire d'évaluation	Taux de capitalisation	Taux de rendement net	Test de sensibilité (en milliers d'euros)					
						Variation de -0,5% du taux de capitalisation	Variation de -2,0% du coût des travaux	Variation de -5% des données du marché	Variation de +0,5% du taux de capitalisation	Variation de +2,0% du coût des travaux	Variation de +5% des données du marché
Terrain/Habitation/Dépendance	2	25 180	Méthode par comparaison	-	-	-	-	(1 259)	-	-	1 259
Hôtels/Résidence locative	3	21 000	Flux de trésorerie actualisés	8,70%	8,10%	(1 448)	-	-	1 448	-	-
Projet en restructuration	3	27 228	Bilan promoteur	-	-	-	(8 595)	-	-	8 595	-
Centres commerciaux (Bureaux+ Commerce)	3	1 750	Méthode par capitalisation	9,99%	9,25%	(90)	-	-	90	-	-
	Sous total					(1 538)	(8 595)	(1 259)	1 538	8 595	1 259
	TOTAL	75 158				(11 393)			11 393		

Le projet en restructuration (PAMIER), précédemment évalué au coût amorti, a fait l'objet d'un changement de méthode d'évaluation au cours de l'exercice 2025 : il est désormais comptabilisé à la juste valeur, selon la méthode du bilan promoteur. S'agissant du test de sensibilité sur le coût des travaux, le Groupe a retenu une variation de +/-2,0%, correspondant à l'objectif d'inflation à moyen terme de la Banque Centrale Européenne (BCE). Ce choix vise à refléter un scénario réaliste d'évolution des coûts de construction, cohérent avec les hypothèses macroéconomiques de référence.

Le bien Les Arcs, classé dans la catégorie Hôtels/Résidence locative, fait désormais l'objet d'une évaluation selon la méthode des Flux de trésorerie actualisés, en cohérence avec la nature locative de l'actif et les flux de trésorerie qu'il pourrait générer. Cette méthode reflète mieux la valeur économique de l'actif au regard de son exploitation future.

NOTE 11.AUTRES INFORMATIONS

11.1. 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.

Les perspectives économiques pour le 2ème semestre 2026 ¹

Le 17 juin 2026, l'Insee a publié sa note de conjoncture, dévoilant pour la première fois une prévision annuelle complète pour 2026 : la croissance du produit intérieur brut (PIB) est désormais attendue à 0,7 %, contre 0,9 % en 2025. Cette révision à la baisse traduit le poids d'un choc énergétique lié au conflit au Moyen-Orient déclenché fin février 2026, ainsi que la fragilité persistante de la consommation des ménages.

Selon l'Insee, le PIB s'est contracté de 0,1 % au premier trimestre 2026, avant un rebond technique de 0,3 % attendu au deuxième trimestre, porté par les exportations industrielles et la rénovation énergétique. Les troisième et quatrième trimestre ne devraient toutefois progresser que de 0,1 % chacun, signe d'un essoufflement rapide après la parenthèse du printemps. L'année 2026 serait ainsi marquée, comme en 2025, par un affaiblissement des moteurs traditionnels de l'activité, la consommation des ménages ne devant progresser que d'environ +0,2 % sur l'année.

Le pouvoir d'achat par unité de consommation reculerait de 0,3 % en 2026, les revalorisations salariales (dont celle du SMIC au 1er juin) ne parvenant pas à compenser la remontée de l'inflation. Celle-ci est désormais anticipée à 2,7 % en glissement annuel en décembre 2026, sous l'effet de la flambée des prix de l'énergie consécutive au blocage du détroit d'Ormuz.

L'Insee souligne également la dégradation du marché de l'emploi : le taux de chômage, déjà remonté à 8,1 % de la population active au premier trimestre (son plus haut niveau depuis début 2021), devrait atteindre 8,4 % d'ici la fin de l'année. Cette détérioration renforce les comportements de précaution des ménages et pèse à son tour sur la consommation, bouclant un cercle macroéconomique peu porteur.

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, SAVILLS LONDRES et CEI) en raison de leur spécificité. Ces expertises ont été réalisées en date du 30 juin 2026.

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 2026, le patrimoine du groupe est estimé à 75 158 K€. Il est composé à hauteur de 596 K€ de bureaux, 1 154 K€ de commerces, 21 000 K€ de résidences hôtelières, 24 864 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 27 228 K€.

En surfaces, les bureaux représentent 1 844 m², les commerces 3 574 m², les hôtels 15 234 m², le résidentiel 1 952 m², l'ensemble immobilier situé au Blanc Mesnil (projet de restructuration) représente une surface de 36 340 m². Les caves représentent 113 m² et les charges foncières 127a 05ca.

La situation nette positive du Groupe attribuable aux propriétaires ressort de ce fait à 46 669 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

¹ Note de conjoncture INSEE, « L'industrie tient la barre, les ménages accusent le coup », 17/06/2026

actions.

L'Actif Net Réévalué hors droits se détermine ainsi au 30 juin 2026, comparé à celui du 31 décembre 2025 :

(En milliers d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
Capitaux propres consolidés part du Groupe	46 669	48 865
Nombre total d'actions	122 471 554	122 471 554
Nombre d'actions en autocontrôle	(7 128 685)	(7 128 685)
Nombre d'actions hors autocontrôle	115 342 869	115 342 869
ANR par action	0,405 €	0,424 €

11.2. LITIGES ET PASSIFS EVENTUELS

11.2.1. Litiges immobiliers

11.2.1.1. Litige ATHIS CARROSSERIE g1 - SAMRIF

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cet incident a été plaidé le 29 mai 2024 au cours d'une audience à laquelle le conseiller de la mise en état a proposé aux parties un rendez-vous pour discuter d'une médiation. Le 29 juin 2024, les parties et leur

conseil ont donné leur accord pour une médiation. L'ordonnance désignant Madame FASSIER a été rendue le 4 juillet 2024.

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

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

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

Les négociations englobaient le désintéressement de la liquidation.

La liquidation judiciaire de la société ATHIS CARROSSERIE remet en cause l'acquisition de la clause résolutoire du bail prononcée en première instance.

En vertu de l'article L. 621-40 du Code de commerce, le jugement de liquidation judiciaire suspend ou interdit toute action en justice de la part de tous les créanciers dont la créance a son origine antérieurement audit jugement et tendant notamment à la résolution d'un contrat pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

Le jugement de première instance n'étant pas définitif, la procédure s'est poursuivie en appel et la liquidation judiciaire empêche toute poursuite de la procédure de résiliation du bail.

La médiation ayant échoué, l'instance a repris son cours devant la cour d'appel.

À l'audience du 5 novembre 2025, la cour a été informée de la liquidation judiciaire de la société ATHIS CARROSSERIE. Une ordonnance constatant l'interruption de l'instance a été rendue le 5 novembre 2025.

L'affaire a été renvoyée à une audience de mise en état du 10 décembre 2025 pour régularisation, à savoir l'intervention volontaire du liquidateur ou la mise en cause par nos soins du liquidateur à la procédure. La date du délibéré n'est pas connue à ce jour.

L'audience a été renvoyée une première fois au 28 janvier 2026 puis une seconde fois au 3 juin 2026. Des discussions ont permis d'établir l'existence d'une procédure menée par le liquidateur aux fins d'extension de la liquidation judiciaire de la société ATHIS CARROSSERIE à la société RCF, elle-même ayant fait l'objet d'un jugement de mise en liquidation le 11 mars 2026, complexifiant ainsi le litige en cours. L'appel de l'extension de liquidation à RCF sera plaidé le 20 octobre 2026.

En date du 25 juin 2026, le Tribunal de Commerce de BOBIGNY a constaté que la seule offre de reprise ne pouvait être retenue et prononcé la fin de la poursuite d'activité en liquidation judiciaire des sociétés ATHIS CARROSSERIE g1 et RCF.

2) Procédure devant le juge de l'exécution du tribunal judiciaire d'Evry :

À 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.

3) Notification de cession du fonds de commerce entre la société ATHIS CARROSSERIE g1 et la société RCF signifiée à la société SAMRIF le 28 juillet 2023 :

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

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

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

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

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

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

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

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

Du fait de la liquidation judiciaire de la société ATHIS CARROSSERIE, cette procédure est suspendue et devra être régularisée de la même façon qu'en appel avec l'intervention volontaire ou forcée du liquidateur.

En date du 25 juin 2026, le Tribunal de Commerce de BOBIGNY a constaté que la seule offre de reprise ne pouvait être retenue et prononcé la fin de la poursuite d'activité en liquidation judiciaire des sociétés ATHIS CARROSSERIE g1 et RCF.

La Société SAMRIF a proposé au Liquidateur un protocole de résiliation amiable du bail commercial (sous condition suspensive de la fin de l'appel en rétractation de la décision de l'extension de mise en liquidation judiciaire de la société RCF) et la fixation d'une indemnité d'éviction qui serait de l'ordre de 450 K€. Une requête a été introduite le 30 juillet 2026 auprès du juge commissaire par le liquidateur en vue d'autoriser cette transaction. Les parties ont été convoquées par le juge commissaire le 9 septembre 2026. En date du 15 septembre 2026, le juge commissaire a autorisé le liquidateur de la société ATHIS CARROSSERIE g1 à transiger avec SAMRIF, toutefois cette transaction devra être soumise à l'homologation du Tribunal de Commerce de Bobigny. Le délai d'opposition est de 10 jours à partir de la signification aux parties.

Si ce protocole devait être homologué et la condition suspensive levée, la contrepartie de cet investissement de 450 K€ par SAMRIF serait la libération des locaux. Ce point est essentiel pour poursuivre les discussions avancées avec un acteur majeur de la distribution. Ce projet de cession avec conditions suspensives entre autres de permis purgé, est à horizon 24 mois.

11.2.2. Litiges Fiscaux

11.2.2.1. Taxes Foncières

Au 30 juin 2026, les montants théoriquement dus par la société PAMIER – venant aux droits des sociétés AD INVEST et BLANAP – au titre des taxes foncières afférentes aux immeubles Bonaparte, Continental et Ampère sont les suivants :

(En milliers d'euros)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023(1)	2024(1)	2025	Total
AD INVEST														
Principal	-	187	189	197	195	194	-	-	-	-	-	-		961
Majoration	-	19	19	20	19	19	-	-	-	-	-	-		96
BLANAP														
Principal	-	377	397	414	408	403	-	-	-	-	-	-		1 999
Majoration	-	39	40	41	41	40	-	-	-	-	-	-		202
PAMIER Bonaparte + Continentale														
Principal	189	628	637	664	660	661	1 086	1 167	1 387	1 374	1 392	1 385	1 382	12 610
Majoration	-	63	64	66	66	66	105	117	139	137	139	138	138	1 239
Total	189	1 312	1 345	1 403	1 389	1 383	1 191	1 284	1 526	1 511	1 531	1 523	1 520	17 106
⁽¹⁾ La charge constatée par le biais d'une provision non courante.														

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

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

Réclamations déposées

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

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

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

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

En réponse à la demande de constitution de garantie de l'administration fiscale du 13 février 2017 portant sur la taxe foncière 2016 (1,3 M€), la société PAMIER a proposé le 1er mars 2017 la constitution d'une hypothèque au profit du Trésor Public portant sur l'immeuble Bonaparte.

Par courrier du 22 janvier 2020, l'administration fiscale, après un long silence, a rejeté l'ensemble des demandes de décharge afférentes aux taxes foncières des années 2013 à 2016. La société PAMIER a donc saisi le Tribunal administratif de Montreuil par une requête en date du 23 mars 2020 pour faire droit à ses demandes.

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

Les taxes foncières **2018** mises à la charge des sociétés PAMIER, SC BLANAP et AD INVEST ont fait l'objet d'une réclamation le 18 mars 2019 avec demande de sursis de paiement.

Par courrier du 7 avril, reçu le 30 avril 2020, l'administration fiscale a rejeté l'ensemble des demandes de décharge afférentes aux taxes foncières des années 2017 à 2018.

La société PAMIER a donc saisi le Tribunal administratif de Montreuil par une requête en date du 22 août 2020 pour faire droit à ses demandes.

Les taxes foncières des années **2019, 2020 et 2021** ont fait l'objet de contestations similaires, assorties d'une demande de sursis de paiement, respectivement en date des 18 novembre 2020 et 16 mars 2022.

En mars 2021, l'administration fiscale a imputé le remboursement de crédit de TVA (229,6 K€) de la société PAMIER sur la dette de taxe foncière 2013.

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

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

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

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

La réclamation relative aux taxes foncières **2024 et 2025** assortie d'une demande de sursis de paiement, a été envoyée à l'administration fiscale le 12 septembre 2025.

La réclamation relative à la taxe foncière 2026 assortie d'une demande de sursis de paiement sera envoyée à l'administration fiscale au cours du mois de septembre 2026. A cet égard, il sera également sollicité un dégrèvement de la taxe foncière relative à l'immeuble Continental en raison de sa démolition constatée par huissier le 31 décembre 2025.

État des procédures devant les tribunaux

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

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

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

Le 30 septembre 2024, le Tribunal administratif de Montreuil statuant sur renvoi à la suite de la cassation du Conseil d'État, a rejeté à nouveau les conclusions de la société PAMIER par un jugement n°2217994 et 2217995. Il a également, à cette occasion, statué défavorablement sur la réclamation concernant la taxe foncière afférente à l'année **2021**. La société PAMIER a donc saisi le Conseil d'État d'un second pourvoi le 28 février 2025 concernant les années **2013 à 2018 et 2021**. En outre, dans le cadre de ce même second pourvoi, la société PAMIER a soulevé une Question Prioritaire de Constitutionnalité (QPC).

Par une décision du 11 juillet 2025, le Conseil d'État a confirmé la non-admission de ce second pourvoi. Dans ses conclusions du 5 mai 2025, le rapporteur public Madame Ciavaldini a conclu à la non-transmission de la QPC au conseil constitutionnel. Un recours a été déposé devant la CEDH le 10 septembre 2025,

S'agissant des taxes foncières des années **2019 et 2020**, le Tribunal administratif de Montreuil a rejeté le 29 juin 2023, contre l'avis du rapporteur public favorable à la Société et nonobstant la cassation du Conseil d'État sur les années 2013-2018, la requête de la société PAMIER.

Un pourvoi devant le Conseil d'État a été effectué le 29 août 2023, et non-admis le 3 avril 2024.

Les recours déposés devant la CEDH au titre des années 2013 à 2021 ont tous été rejetés.

Compte tenu de l'état d'avancement des différentes procédures, 11 millions d'euros sont exigibles (2013-2021), les autres dettes de taxes foncières étant toujours pendantes devant les différentes juridictions.

11.2.2.2. Proposition de rectification suite à une vérification de comptabilité de F I P P

La société F I P P a fait l'objet d'une vérification de comptabilité qui a donné lieu à des propositions de rectification en date du 12 juin 2024 (2018 à 2022) et du 17 octobre 2025 (2023).

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 6 967 K€.

Ces rectifications ont été cependant fermement contestées. Mais le service vérificateur n'a pas modifié sa position suite à la présentation des observations de la société et, à l'issue du recours hiérarchique, a maintenu le 5 novembre 2024, l'intégralité des rectifications notifiées. L'interlocuteur départemental confirmait l'intégralité des conséquences financière du redressement le 2 juillet 2025.

En date du 17 décembre 2025 la Société F I P P a effectué une réponse à la proposition de rectification pour l'exercice 2023.

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 2023, ce qui entraînerait la perte du régime fiscal des SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées).

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

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

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

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

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

Par ailleurs et pour l'avenir, la société tient 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.

Lors du recours hiérarchique du 17 septembre 2026, la DVNI a confirmé le redressement, L'interlocution départementale ne devrait pas avoir lieu avant 2027, et une phase contentieuse s'en suivra.

Au regard des éléments présentés dans l'analyse de risque concernant une éventuelle cession sous 24 mois de l'actif Les ARCS 2000, soit nous le pensons, avant le rendu d'une première décision de justice, nous avons revu les différentes hypothèses en cas de maintien dans le régime SIIC (option SIIC pour ALLIANCE 1995), et en cas de perte du régime SIIC (fusion ALLIANCE 1995 avec le régime de faveur). Il ressort aussi de cette analyse nous bénéficierions de reports déficitaires de droit communs supérieurs, le résultat SIIC tombant selon la DVNI dans le giron de l'IS.

Cette première phase effectuée, nous avons déterminé la somme des probabilités d'occurrences tel que défini par IFRIC 23.11 b sur les quatre hypothèses retenues, à savoir :

- La perte du régime SIIC avec l'abus de droit de 80%, correspondant au redressement
- La perte du régime SIIC sans que soit reconnu l'abus de droit
- La perte du régime SIIC avec une pénalité de 40%
- La conservation du statut SIIC

La somme des probabilités d'occurrences amènerait la société à constater un impôt différé passif complémentaire de 332 K€. Considérant l'absence de matérialité de cette provision au regard des seuils de signification, et de l'absence d'impôt exigible des redressements passés, l'information relative au risque et à son évaluation est donnée uniquement dans les annexes aux comptes consolidés et ne fait pas l'objet d'une comptabilisation au titre d'un impôt non courant dans les comptes consolidés.

Cette décision fera l'objet d'un réexamen à chaque clôture.

11.3. PARTIES LIEES

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

Les opérations liées courantes ont été les suivantes :

- a) avec la société mère : Néant
- b) avec les entités qui exercent un contrôle conjoint ou une influence notable sur l'entité : Néant
- c) avec les filiales :

L'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés du Groupe FIPP (dont 1 141 K€ d'intérêts de comptes courants, 121 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	(13)	(86)
Dépôt de garantie	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	34	-
Titres	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	79	4
Compte courant	RODRA	Administrateurs communs	-	(9)
Compte courant	COFINFO	Administrateurs communs	(1 638)	(20)
Mise à disposition de personnel	VENUS	Administrateurs communs	(171)	(143)
Mise à disposition de personnel	SAUMAN	Administrateurs communs	(10)	(10)
Autres charges	SAUMAN	Administrateurs communs	(7)	(7)
Autres charges	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	-	(10)
Titres MYHOTELMATCH	MYHOTELMATCH	Administrateurs communs	59	(31)

(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

11.4. EFFECTIFS

Effectif présent à la clôture	30/06/2026	31/12/2025
Dirigeants	2	2
Cadres	-	-
Employé	-	-
Total	2	2

En plus de ses ressources propres, le groupe a bénéficié de la mise à disposition de personnel par le groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT.

11.5. RESULTAT PAR ACTION

Le résultat de base par action s'élève à -0,019 € au 30 juin 2026 détaillé comme suit :

(En milliers d'euros)	30/06/2026	30/06/2025
Numérateur : Résultat net part du groupe	(2 316)	(2 396)
Dénominateur : Nombre moyen d'actions pondéré	122 471 554	122 471 554
Résultat net part du groupe par action non dilué (en euros)	-0,019 €	-0,020 €

Aucun instrument dilutif n'existant à la clôture le résultat dilué par action est lui aussi de -0,019 €.

11.6. AUTRES EVENEMENTS

Néant.

11.7. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA PERIODE DE REPORTING

Néant.



FIPP

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

**RAPPORT SEMESTRIEL
POUR LA PERIODE
DU 1^{ER} JANVIER
AU 30 JUIN 2026**



FIPP

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

1. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS DU 1ER SEMESTRE

1.1. INCERTITUDES ECONOMIQUES LIEES A LA GEOPOLITIQUE MONDIALE

Ce premier semestre 2026 demeure marqué par un environnement macroéconomique et géopolitique fortement incertain. La poursuite du conflit en Ukraine, désormais prolongé depuis plus de quatre ans, ainsi que l'escalade des tensions au Moyen-Orient — le conflit impliquant l'Iran s'étant intensifié fin février 2026 — continuent de perturber les marchés de l'énergie, notamment via les incertitudes pesant sur le détroit d'Ormuz, contribuant à une remontée sensible des prix de l'énergie et à une résurgence des tensions inflationnistes en zone euro.

En parallèle, la politique commerciale des États-Unis est restée un facteur de risque pour les échanges mondiaux. Une partie des droits de douane américains a été invalidée par la Cour suprême des États-Unis en février 2026, avant d'être remplacée par de nouvelles mesures tarifaires. Cette instabilité réglementaire continue de peser sur les perspectives de croissance mondiale, avec des incidences potentielles sur la demande locative de certains segments immobiliers.

Dans ce contexte, après avoir maintenu ses taux directeurs stables tout au long de l'année 2025, la Banque Centrale Européenne a relevé ses taux de 25 points de base le 11 juin 2026, portant le taux de dépôt à 2,25 %. Il s'agit de la première hausse depuis 2023. Cette décision fait suite à une remontée de l'inflation en zone euro, à 3,2 % en mai 2026, contre un objectif de 2 %, sous l'effet notamment de la hausse des prix de l'énergie liée aux tensions au Moyen-Orient. À titre de comparaison, le taux directeur avait été proche de zéro de mai 2013 à juillet 2022, avant un cycle de hausses puis de baisses qui l'avait ramené à 2 % en juin 2025.

Le mandat de la BCE étant de contenir l'inflation, une inflation durablement supérieure à 2 % pourrait entraîner de nouvelles hausses de taux d'ici la fin de l'année, ce qui pourrait affecter la valorisation des immeubles de placement, sensibles à l'évolution des taux attendus.

La société continue d'accorder une attention particulière à sa trésorerie et au suivi des encaissements de loyers, dans un environnement économique et financier encore marqué par l'incertitude.

2. ACTIVITE DU GROUPE DEPUIS LE 1ER JANVIER 2026

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 2026, le chiffre d'affaires connaît une hausse de 30 K€, soit +8,0 % (412 K€ au 30 juin 2026 contre 382 K€ au 30 juin 2025). Cette augmentation est liée à la rétrocession des loyers suite à la vente de l'immeuble Totem.

La baisse des charges locatives globales (-357 K€) provient principalement du Centre d'Affaires Paris Nord (-395 K€) et des ARCS (+31 K€).

Le revenu net des immeubles au cours du 1er semestre 2026 est une perte de – 1 731 K€ contre une perte de – 2 119 K€ sur le 1er semestre 2025.

Cette perte est principalement due aux charges du Centre d'Affaires Paris Nord au Blanc Mesnil dont les charges immeubles sont de 1 457 K€ (y compris 979 K€ de taxes foncières), sans aucun revenu.

La variation positive de juste valeur des immeubles de placement à +1 109 K€ contre +670 K€ au 30 juin 2025, soit un différentiel de +439 K€.

Les autres coûts des immeubles de placement correspondent aux frais de démolition du site CAPN.

La contribution nette des immeubles de placement est de - 1 742 K€, contre - 1 449 K€ au 30 juin 2025.

3. COMPTES CONSOLIDÉS

Les comptes consolidés ont été arrêtés selon les mêmes méthodes et principes comptables que ceux appliqués à la clôture de l'exercice précédent, à l'exception de l'adoption anticipée de la norme IFRS 18 décrite ci-après, et en tenant compte des autres évolutions normatives.

Le Groupe a décidé d'adopter par anticipation, à compter des comptes consolidés semestriels clos le 30 juin 2026, la norme IFRS 18 « Présentation et informations à fournir dans les états financiers », homologuée par l'Union européenne le 16 février 2026 (Règlement (UE) 2026/338) et dont l'application sera obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027. IFRS 18 remplace IAS 1 et introduit une nouvelle structure du compte de résultat, organisée autour de catégories obligatoires — exploitation, investissement, financement — et de nouveaux sous-totaux, dont le résultat opérationnel. Cette adoption anticipée constitue un changement de méthode de présentation, sans incidence sur les montants comptabilisés, sur le résultat net ou sur les capitaux propres du Groupe ; les comptes comparatifs au 30 juin 2025 ont été retraités en conséquence. Les modalités de cette adoption anticipée sont détaillées dans la note relative aux changements de méthodes comptables et de présentation, en annexe aux comptes consolidés condensés.

Evolution de la situation patrimoniale et financière du groupe :

En millions d'euros (sauf précision contraire)	30/06/2026	31/12/2025	Variations
Patrimoine immobilier ⁽¹⁾	75,2	74,3	0,9
Actifs destinés à la vente	-	9,5	(9,5)
Total patrimoine immobilier	75,2	83,8	(8,6)
Capitaux propres part du groupe	46,7	48,9	(2,2)
Excédent de trésorerie (+) / Dette financière nette (-)	4,8	(0,3)	5,1
Actif net réévalué dilué par action (en €)	0,40	0,42	(0,02)

⁽¹⁾ Courant et non courant

Le patrimoine immobilier du groupe est constitué des Immeubles de placements et de l'immeuble en projet de restructuration. La hausse de valeur du patrimoine immobilier est due aux variations de valeur des biens au Centre d'Affaires Paris Nord sur la commune du Blanc Mesnil (+1,2 M€), au bien de Londres (-0,3 M€), au Centre Clos la Garenne (-0,1 M€), et à l'écart de change sur le bien de Londres (+0,1 M€).

Le bien immobilier le Totem a été cédé sur ce premier semestre pour un montant de 9,5 M€.

Les capitaux propres part du groupe diminuent de 2,2 M€. La variation est principalement liée au résultat de la période qui a un impact négatif de -2,3 M€, comprenant -2,6 M€ de charges du Centre d'Affaires Paris Nord.

Les autres postes du bilan sont détaillés dans les comptes consolidés et leurs annexes au 30 juin 2026.

Evolution du résultat consolidé du groupe :

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

En milliers d'euros (sauf précision contraire)	30/06/2026	30/06/2025	Variations
Résultat opérationnel	(2 508)	(2 349)	(159)
Coût de l'endettement financier brut (*)	(34)	(41)	7
Résultat net	(2 499)	(2 463)	(36)
Résultat net part du groupe	(2 316)	(2 396)	80
Résultat par action (en €)	(0,019)	(0,020)	0,001
Résultat dilué par action (en €)	(0,019)	(0,020)	0,001

(*) La nouvelle présentation IFRS 18 a induit un reclassement des intérêts sur comptes courants dans le coût de l'endettement financier brut pour un montant de -29 K€ au 30 juin 2026 et -35 K€ au 30 juin 2025.

Le résultat opérationnel de la période est une perte de -2 508 K€ contre une perte de -2 349 K€ lors du 1er semestre précédent, soit une dégradation du résultat opérationnel de 159 K€.

La baisse du résultat opérationnel de 159 K€ s'explique principalement par :

- La hausse des revenus nets des immeubles ayant un impact de +388 K€,
- La variation positive de juste valeur des immeubles de placement à +1 109 K€ contre +670 K€ au 30 juin 2025, soit un différentiel de +439 K€,
- L'impact des autres coûts des immeubles de placement correspondent aux frais de démolition du site CAPN pour -1 102 K€,
- La variation des frais de structure (Frais de personnel et autres frais généraux) pour - 70 K€,
- La variation sur dotations et reprises d'amortissements de +176 K€.

Les autres produits et charges financiers représentent des gains de change de +34 K€ et un dividende reçu d'ACANTHE DEVELOPPEMENT pour 4 K€.

Le coût de l'endettement financier brut représente le montant des intérêts sur comptes courants (29 K€) et des intérêts IFRS 16 (5 K€).

Après résultat financier et impôts, le résultat net de la période s'élève à - 2 499 K€ et le résultat net part du groupe à - 2 316 K€.

Les autres postes du compte de résultat sont détaillés dans les comptes consolidés condensés et leurs annexes au 30 juin 2026.

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 11.1 de l'annexe aux comptes consolidés condensés au 30 juin 2026.

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 2.5 « Immeubles de placements » et Note 8 « Exposition aux risques » de l'annexe aux comptes consolidés dans le rapport financier annuel 2025. La note « Immeuble de placements » s'actualise comme suit :

Type de biens	Niveau de juste valeur	Juste valeur (en milliers d'euros)	Méthode prioritaire d'évaluation	Taux de capitalisation	Taux de rendement net	Test de sensibilité (en milliers d'euros)		
						Variation de -0,5% du taux de capitalisation	Variation de -2,0% du coût des travaux	Variation de -5% des données du marché
Terrain/Habitation/Dépendance	2	25 180	Méthode par comparaison	-	-	-	-	(1 259)
Hôtels/Résidence locative	3	21 000	Flux de trésorerie actualisés	8,70%	8,10%	(1 448)	-	-
Projet en restructuration	3	27 228	Bilan promoteur	-	-	-	(8 595)	-
Centres commerciaux (Bureaux+ Commerce)	3	1 750	Méthode par capitalisation	9,99%	9,25%	(90)	-	-
	Sous total					(1 538)	(8 595)	(1 259)
	TOTAL	75 158					(11 393)	

Le projet en restructuration (PAMIER), précédemment évalué au coût amorti, a fait l'objet d'un changement de méthode d'évaluation au cours de l'exercice 2025 : il est désormais comptabilisé à la juste valeur, selon la méthode du bilan promoteur. S'agissant du test de sensibilité sur le coût des travaux, le Groupe a retenu une variation de +/-2,0%, correspondant à l'objectif d'inflation à moyen terme de la Banque Centrale Européenne (BCE). Ce choix vise à refléter un scénario réaliste d'évolution des coûts de construction, cohérent avec les hypothèses macroéconomiques de référence.

Le bien Les Arcs, classé dans la catégorie Hôtels/Résidence locative, fait désormais l'objet d'une évaluation selon la méthode des Flux de trésorerie actualisés, en cohérence avec la nature locative de l'actif et les flux de trésorerie qu'il pourrait générer. Cette méthode reflète mieux la valeur économique de l'actif au regard de son exploitation future.

Les litiges en cours sont détaillés dans la note 11.2 de l'annexe aux comptes consolidés condensés au 30 juin 2026.

6. PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES

Les principales transactions entre parties liées sont décrites dans la note 11.3 des annexes aux comptes consolidés condensés au 30 juin 2026.

7. EVENEMENTS IMPORTANTS INTERVENUS DEPUIS LE 30 JUIN 2026

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.

9. ADMINISTRATEURS INDEPENDANTS

La Société FIPP convoquera une Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) d'ici le 31 décembre 2026 pour proposer la nomination d'un administrateur indépendant déjà identifié.

La Société FIPP est dans une démarche active d'identification d'un deuxième administrateur indépendant dont la nomination pourrait être proposée, soit à l'AGE à se tenir avant fin 2026, soit à l'Assemblée Générale Annuelle devant se tenir au plus tard le 30 juin 2027 pour l'approbation des comptes 2026.

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

F I P P

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

(Période du 1^{er} janvier 2026 au 30 juin 2026)

Opsione
109, Rue du Faubourg
Saint-Honoré
75008 Paris

Exco Nexiom Audit
76-78 rue de Reuilly
75012 Paris

**Rapport des commissaires aux comptes sur l'information
financière semestrielle pour la période du 01 janvier 2026 au 30
juin 2026**

FIPP
55 rue Pierre Charron
75008 Paris

Aux Actionnaires

Mesdames, Messieurs,

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 résumés de la société F I P P, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2026 au 30 juin 2026, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés 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.

I – Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France, notamment la norme NEP 2410 relative à l'examen limité de comptes intermédiaires, ainsi que la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes.

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 résumés avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

II – Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés 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 résumés.

III – Observation : Application anticipée de la norme IFRS 18

Sans remettre en cause la conclusion formulée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2.3 – Changements de méthodes comptables et de présentation de l'annexe aux comptes semestriels relative aux principes et méthodes comptables, qui décrit l'application anticipée de la norme IFRS 18 « Présentation et informations à fournir dans les états financiers ».

Comme indiqué dans cette note, la société a décidé d'appliquer par anticipation IFRS 18 à compter du 1er janvier 2026. Cette norme est obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027 et son application anticipée est autorisée par les dispositions adoptées par l'Union européenne.

Conformément aux dispositions transitoires d'IFRS 18, la première application de la norme a été effectuée rétrospectivement, conformément à IAS 8 « Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs ». Les informations comparatives ont été retraitées conformément aux dispositions applicables, dans la mesure nécessaire pour assurer leur comparabilité avec les informations présentées au titre de la période considérée.

La note 2.4 – Tableau de réconciliation du compte de résultat – Semestre clos le 30 juin 2025 (IAS 1 -> IFRS 18) présente les incidences de cette première application sur les informations comparatives ainsi que les principaux effets du changement de présentation et d'informations à fournir résultant de l'application d'IFRS 18.

Fait à Paris, le 28 septembre 2026

Les commissaires aux comptes

Opsione

Exco Nexiom Audit

Albert Aïdan

✓ Certifié par  

Albert Aïdan
Associé

Aurélien Danis

✓ Certifié par  

Aurélien Danis
Associé

Ingrid Lair

✓ Certifié par  

Ingrid Lair
Associée



FIPP

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