

Rapport Financier Semestriel
pour la période
du 1^{er} au 30 juin 2025



FIPP

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

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

ATTESTATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

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

La société : FIPP
Représentée par :

Farid BOUDIS
Président Directeur Général

et

Ludovic DAUPHIN
Directeur Général Délégué

Comptes Consolidés Condensés
du 1^{er} au 30 juin 2025



FIPP

I) Bilan Consolidé

(en milliers d'euros)	Notes	30/06/2025	31/12/2024
Actif			
Immeubles de placement	6.1.1	66 327	76 022
Actifs corporels	6.1.2	613	652
Actifs incorporels	6.1.3	468	463
Actifs financiers	6.2.1	418	356
Total actifs non courants		67 825	77 493
Stocks d'immeubles	6.2.2		0
Clients et comptes rattachés	6.2.3	173	1 718
Autres créances	6.2.3	1 084	493
Autres actifs courants		195	21
Actifs financiers courants	6.2.4	120	109
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2.5	376	352
Actifs destinés à la vente	6.2.6	9 720	0
Total actifs courants		11 668	2 693
Total Actif		79 494	80 186

(en milliers d'euros)	Notes	30/06/2025	31/12/2024
Passif			
Capital	6.3	15 000	15 000
Réserves ⁽¹⁾		29 904	34 273
Résultat net consolidé		(2 396)	(4 258)
Capitaux Propres attribuables aux propriétaires ⁽¹⁾		42 508	45 015
Réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle ⁽¹⁾	6.3.2	8 679	9 191
Résultat attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		(68)	(341)
Total des capitaux propres		51 119	53 865
Passifs financiers non courants		488	530
Provisions pour risques et charges		4 603	3 054
Impôts différés passifs		542	541
Total des dettes non courantes		5 633	4 125
Passifs financiers courants	6.5.1	124	119
Dépôts et Cautionnements		158	158
Fournisseurs	6.5.2	3 133	3 668
Dettes fiscales et sociales	6.5.2	14 905	14 766
Autres dettes	6.5.2	4 192	3 371
Autres passifs courants		229	115
Total des dettes courantes		22 742	22 197
Total dettes		28 374	26 321
Total passif		79 494	80 186

II) Etat du résultat net et du résultat global

(en milliers d'euros)	Note	30/06/2025	30/06/2024
Loyers		349	763
Charges locatives refacturées		33	192
Charges locatives globales		(2 501)	(2 095)
Revenus nets de nos immeubles	7.1	(2 119)	(1 139)
Revenus des autres activités			
Frais de personnel		(153)	(150)
Autres frais généraux		(309)	(304)
Autres produits et autres charges		(162)	(183)
Variation de valeur des immeubles de placement		670	(1 010)
Dotations aux amortissements et provisions		(281)	(277)
Reprises aux amortissements et provisions		5	
Résultat opérationnel avant cession		(2 349)	(3 063)
Résultat de cession d'immeubles de placement			
Résultat de cession des filiales cédées			
Résultat opérationnel	7.2	(2 349)	(3 063)
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		11	6
- Coût de l'endettement financier brut		(6)	(7)
Coût de l'endettement financier net		5	(1)
Autres produits et charges financiers		(118)	33
Résultat avant impôts		(2 462)	(3 031)
Impôt sur les résultats		(1)	(85)
Résultat net d'impôt des activités cédées			
Résultat net de l'exercice	7.3	(2 463)	(3 116)
Attribuable aux :			
Participations ne donnant pas le contrôle	7.3	(68)	(5)
Propriétaires du groupe	7.3	(2 396)	(3 110)
Résultat par action			
Résultat de base par action (en euros)	10.5	(0,020)	(0,025)
Résultat dilué par action (en euros)		(0,020)	(0,025)
Résultat par action des activités poursuivies			
Résultat de base par action (en euros)		(0,020)	(0,025)
Résultat dilué par action (en euros)		(0,020)	(0,025)

(en milliers d'euros)	Note	30/06/2025	30/06/2024
Résultat net de l'exercice		(2 463)	(3 116)
Autres éléments du résultat global			
Éléments recyclables ultérieurement en résultat net			
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente			
Écart de conversion sur les états financiers d'une activité à l'étranger		(342)	303
Impôts afférents aux éléments recyclables			
Éléments non recyclables ultérieurement en résultat net			
Réévaluations des immobilisations			
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		60	(132)
Autres éléments			
Impôts afférents aux éléments non reclassables			
Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres		(282)	171
Résultat Global Total de l'exercice		(2 746)	(2 945)
Attribuable aux :			
Propriétaires du groupe		(2 507)	(3 091)
Participations ne donnant pas le contrôle		(239)	146

III) Variation des capitaux propres

(en milliers d'euros)	Part du groupe					Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto détenus	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres part groupe		
Note						6.3.2.	
Capitaux propres au 31/12/2023	15 000	47 540	(998)	(12 313)	49 228	8 925	58 155
Transactions avec des minoritaires							
Dividendes							
Résultat net de l'exercice				(4 258)	(4 258)	(341)	(4 599)
Autres éléments du résultat global				44	44	265	309
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				(4 215)	(4 215)	(76)	(4 290)
Variation de périmètre							
Capitaux propres au 31/12/2024	15 000	47 540	(998)	(16 527)	45 015	8 850	53 865
Transactions avec des minoritaires							
Dividendes							
Résultat net de l'exercice				(2 396)	(2 396)	(68)	(2 463)
Autres éléments du résultat global				(111)	(111)	(171)	(282)
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				(2 507)	(2 507)	(239)	(2 746)
Variation de périmètre							
Capitaux propres au 30/06/2024	15 000	47 540	(998)	(19 033)	42 508	8 611	51 119

IV) Tableau de variation de trésorerie

(En milliers d'euros)		30/06/2025	30/06/2024
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		(2 463)	(3 116)
Élimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie			
Amortissements et provisions		1 824	1 868
Variation de juste valeur sur les immeubles		(670)	1 010
Autres retraitements IFRS		(11)	(6)
plus ou moins values de cession		-	-
Autres charges et produits non décaissés		-	-
Incidence des variations de périmètre		-	-
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		-	-
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		(1 320)	(244)
Coût de l'endettement net		6	7
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		1	85
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	A	(1 312)	(152)
Impôts versés	B	(44)	(8)
Variation du BFR liée à l'activité	C	(1 449)	(451)
Flux net de trésorerie généré par l'activité	E=A+B-D	92	291
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations		-	(2)
Cessions d'immobilisations			
Acquisitions d'immobilisations financières			
Remboursement d'immobilisations financières			
Incidence des variations de périmètre (autres que les activités abandonnées)			
Variation des prêts et des avances consentis			
Autres flux liés aux opérations d'investissement			
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	F	-	(2)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Augmentation de capital			
• Versées par les actionnaires de la société mère			
• Versées par les minoritaires des sociétés intégrées			
• Actionnaires dividendes dus (1)			
Dividendes versés			
Acquisition ou cession de titres d'autocontrôle			
Encaissements liés aux nouveaux emprunts			
Remboursements d'emprunts		(60)	(56)
Intérêts nets versés		(6)	(7)
Incidence des variations de périmètre			
Autres flux liés aux opérations de financement		(2)	1
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (2)	G	(68)	(62)
Variation de trésorerie nette	E+F+G	24	227
Variation de trésorerie nette		24	227
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		352	283
Découverts bancaires (1)		-	-
Total		352	283
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		376	510
Découverts bancaires (1)		-	-
Total		376	510
(1) Les découverts bancaires sont inclus dans le poste « passif financiers courants ».			
(2) Les variations des passifs issus des activités de financement sont détaillé au paragraphe.			

Annexe aux
Comptes Condensés
au 30 juin 2025



FIPP

SOMMAIRE

Note 1.	Faits Caractéristiques et informations générales.....	12
1.1.	Faits caractéristiques.....	12
1.1.1.	Guerre en Ukraine et perspectives économiques.....	12
Note 2.	Référentiel comptable	12
2.1.	Principes généraux	12
2.2.	Normes et interprétations entrées en vigueur au 1 ^{er} janvier 2025.....	13
Note 3.	Saisonnalité de l'activité	13
Note 4.	Utilisation d'estimations	13
Note 5.	Périmètre et méthodes de consolidation	13
5.1.	Liste des sociétés consolidées.....	13
5.2.	Organigramme du groupe FIPP	14
5.3.	Méthodes de consolidation	15
Note 6.	Notes annexes : bilan	16
6.1.	Actifs non courants non financiers	16
6.1.1.	Variation du poste « immeubles de placements »	16
6.1.2.	Variations des autres actifs corporels	18
6.1.3.	Variation des immobilisations incorporelles.....	19
6.2.	Actifs financiers	20
6.2.1.	Actifs financiers non courants	20
6.2.2.	Stocks	21
6.2.3.	Clients et comptes rattachés et autres créances	22
6.2.4.	Actifs financiers courants	23
6.2.5.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	24
6.2.6.	Actifs destinés à la vente	24
6.3.	Capitaux propres	25
6.3.1.	Description de la structure du capital	25
6.3.2.	Participations ne donnant pas le contrôle	25
6.4.	Provisions pour risques et charges.....	28
6.5.	Passifs financiers	28
6.5.1.	Détail des passifs financiers courants et non courants	28
6.5.2.	Échéancier et juste valeur des dettes	30
Note 7.	Notes annexes : compte de résultat.....	32
7.1.	Revenus nets des immeubles	32
7.2.	Résultat opérationnel	33
7.3.	Résultat net.....	34
Note 8.	Secteurs opérationnels	35
8.1.	Patrimoine Immobilier sectoriel.....	35
8.2.	Compte de résultat sectoriel.....	38
Note 9.	Engagements hors bilan.....	40
9.1.	Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé	40
9.2.	Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe	40
9.2.1.	Engagements donnés	40
9.2.2.	Engagements reçus	41
9.2.3.	Engagements réciproques	41

Note 10. Autres informations	41
10.1. Actif net réévalué.....	41
10.2. Litiges et passifs éventuels	43
10.2.1. Litiges immobiliers	43
10.2.2. Litiges Fiscaux.....	46
10.3. Parties liées.....	49
10.4. Effectifs.....	50
10.5. Résultat par action.....	50
10.6. Autres évènements.....	50
10.7. Evénements postérieurs à la période de reporting	50

NOTE 1. FAITS CARACTERISTIQUES ET INFORMATIONS GENERALES

Informations générales

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

1.1. FAITS CARACTERISTIQUES

1.1.1. Guerre en Ukraine et perspectives économiques

Le conflit Ukrainien a eu au cours de trois dernières années, des impacts dans les approvisionnements de matières premières, et des répercussions sur l'inflation. Afin de lutter contre l'inflation, la Banque Centrale Européenne, a relevé régulièrement ses taux directeurs. Le pic des appels d'offre à taux fixe a été atteint fin septembre 2023 (4,5%), renchérissant le taux du crédit, et par conséquent le taux de rendement attendu par les investisseurs. Fin juin 2024, les appels d'offre à taux fixe ont commencé leur décrue et s'établissaient fin juin à 2,15%.

La détente des taux sur le premier semestre 2025 a été de 100 points de base, après la baisse de 135 points de base sur l'année 2024, ramenant les appels d'offre à taux fixe au niveau de novembre 2022. Toutefois, ce taux directeur fut proche de 0 de mai 2013 à juillet 2022.

Le mandat donné à la BCE étant de contenir l'inflation, si celle-ci devait connaître un sursaut (> à 2%), sans perspective de baisse à court terme, les taux d'intérêts repartiraient à la hausse, avec une répercussion probable sur la valorisation des immeubles de placements, sensibles à l'augmentation ou à la baisse des taux de rendements attendus.

Concernant les taux Français à 10 ans, qui servent de base pour le financement de l'immobilier, et les taux de rendement attendus, l'instabilité des Gouvernements, le poids de la dette, et l'absence de perspective de redressement des finances publiques à court ou moyen terme, pèsent sur les taux de la dette Française, le « spread » avec l'Allemagne devenant plus important.

NOTE 2. REFERENTIEL COMPTABLE

2.1. PRINCIPES GENERAUX

Les comptes consolidés condensés ont été arrêtés le 25 septembre 2025 par le Conseil d'administration. Les comptes consolidés condensés au 30 juin 2025 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 2024.

Les comptes semestriels consolidés condensés sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2025.

2.2. NORMES ET INTERPRETATIONS ENTREES EN VIGUEUR AU 1^{ER} JANVIER 2025

Les comptes consolidés condensés sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2025.

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1er janvier 2025.

La nouvelles normes applicables au 1^{er} janvier 2025 est :

- amendement à IAS 21 concernant les cas d'absence de convertibilité.

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

NOTE 3. SAISONNALITE DE L'ACTIVITE

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

NOTE 4. UTILISATION D'ESTIMATIONS

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

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

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

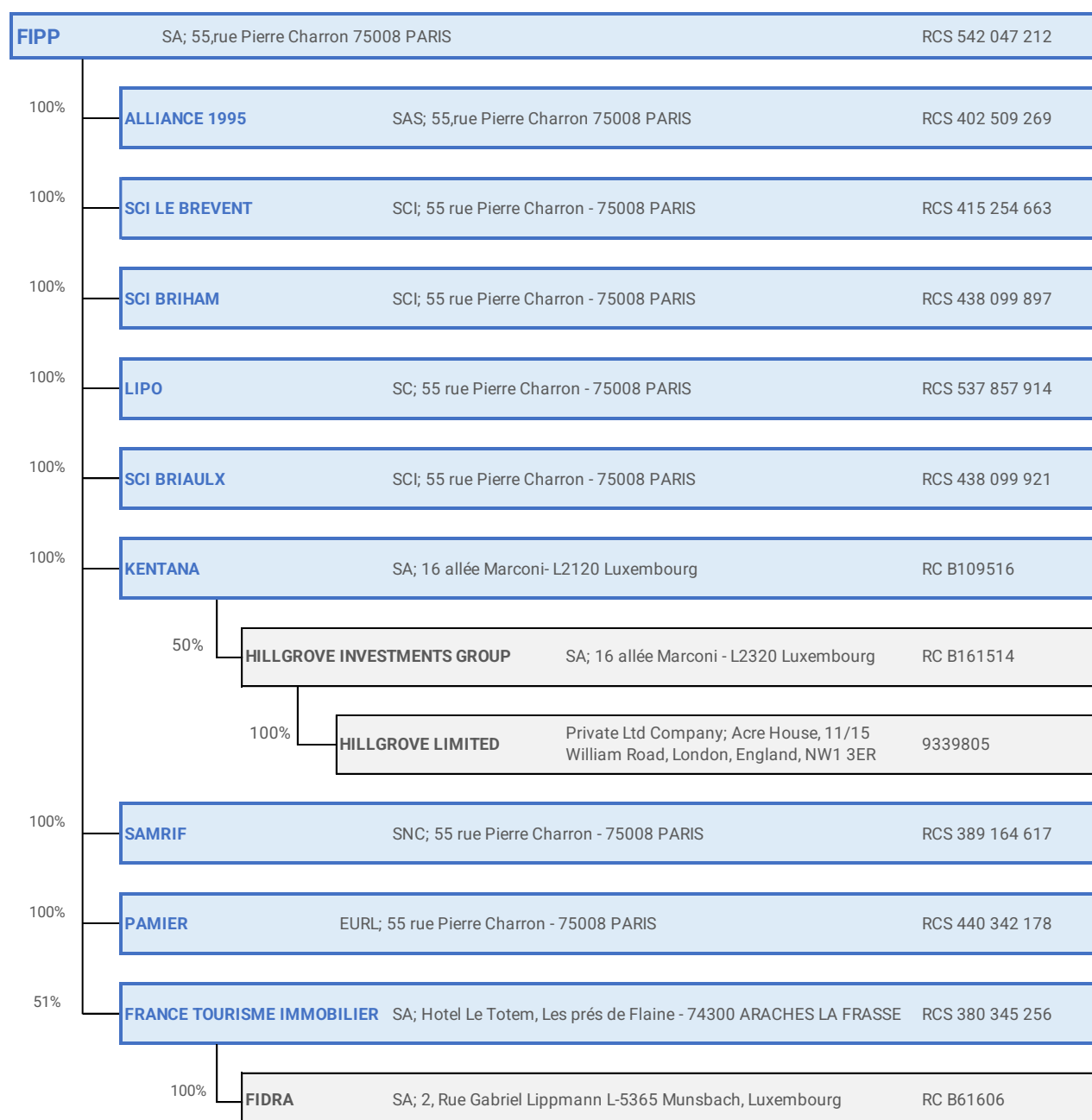
Le Groupe procède à des appréciations de façon continue sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables qui constituent le fondement de ces appréciations. Les montants qui figureront dans ses futurs états financiers sont susceptibles de différer de ces estimations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

NOTE 5. PERIMETRE ET METHODES DE CONSOLIDATION

5.1. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES

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

5.2. ORGANIGRAMME DU GROUPE FIPP



5.3. METHODES DE CONSOLIDATION

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

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

L'ensemble des sociétés consolidées par intégration globale ont établi pour les besoins de la présente consolidation une situation comptable intermédiaire au 30 juin 2025.

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

NOTE 6. NOTES ANNEXES : BILAN

6.1. ACTIFS NON COURANTS NON FINANCIERS

6.1.1. Variation du poste « immeubles de placements »

Au 30 juin 2025 :

Immeubles de placement (IAS 40)	Valeur au 31/12/2024	Variation de périmètre	Entrées (dépenses immobilisées) ⁽¹⁾	Sorties (cessions d'immeubles)	Sorties (destruction)	Transfert	Ecart de change ⁽²⁾	Variation de juste valeur ⁽⁴⁾	Valeur au 30/06/2025
Juste valeur	59 465	-	-	-	-	(9 720)	(427)	670	49 989
								Amortissement et dépréciation	
Coût amorti (Immeubles PAMIER)	16 557	-	-	-	-	-	-	(218)	16 339
Total des immeubles de placement	76 022	-	-	-	-	(9 720)	(427)	452	66 327
Immeuble destiné à la vente (3)	-	-	-	-	-	9 720-	-	-	9 720
Total des immeubles (non courants et courants)	76 022	-	-	-	-		(427)	452	76 047

(1) Les travaux immobilisés concernent le site de PAMIER au Blanc Mesnil.
(2) L'écart de change concerne l'immeuble sis à Londres et matérialise la variation de la Livre sterling par rapport à l'euro.
(3) L'immeuble Le TOTEM a été reclassé en actif destiné à la vente (non courant) en vue de sa vente sur l'exercice 2025.
(4) La variation de juste valeur des immeubles du patrimoine est de + 670 K€. Sa contrepartie est comptabilisée en produit. La variation est à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2024. Les principales variations de juste valeur concernent :

L'immeuble « Le Varet » aux Arcs 2000	700
Charles street à Londres	-
Route du Planet à Megève	-
L'immeuble « le Totem » à Flaine	-
L'immeuble « Clos La Garenne » à Fresnes »	(30)
Le terrain à Verdun	-

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

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

Le bien dans la colonne « Transfert » en Immeuble destiné à la vente correspond au « Totem ».

Au 31 décembre 2024 :

Immeubles de placement (IAS 40)	Valeur au 31/12/2023	Variation de périmètre	Entrées (dépenses immobilisées) (1)	Sorties (cessions d'immeubles)	Sorties (destruction)	Transfert	Ecart de change (2)	Variation de juste valeur (3)	Valeur au 31/12/2024
Juste valeur	60 314	-	97	-	-	-	652	(1 597)	59 465
								Amortis- sement et dépré- ciation	
Coût amorti (Immeubles PAMIER)	16 995	-	-	-	-	-	-	(438)	16 557
Total des immeubles de placement	77 309	-	97	-	-	-	652	(2 035)	76 022
Immeuble destiné à la vente	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total des immeubles	77 309	-	97	-	-	-	652	(2 035)	76 022
(1) Les travaux immobilisés concernent le site de PAMIER au Blanc Mesnil.									
(2) L'écart de change concerne l'immeuble sis à Londres et matérialise la variation de la Livre sterling par rapport à l'euro.									
(3) La variation de juste valeur des immeubles du patrimoine est de - 1 597 K€. Sa contrepartie est comptabilisée en compte de résultat. La variation est à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2024. Les principales variations de juste valeur concernent :									
L'immeuble « Le Varet » aux Arcs 2000	(900)								
Charles street à Londres	(591)								
Route du Planet à Megève	(20)								
L'immeuble « le Totem » à Flaine	(46)								
L'immeuble « Clos La Garenne » à Fresnes »	(40)								
Le terrain à Verdun	-								

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

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

6.1.2. Variations des autres actifs corporels

Au 30 juin 2025 :

Valeurs brutes (en milliers d'euros)	31/12/2024	Transfert	Acquisitions (1)	Cessions	Variation de périmètre	30/06/2025
Immeubles	1 044	-	23		-	1 068
Autres immobilisations corporelles	194	-	-		-	194
Total	1 239	-	23	-	-	1 262
Amortissements et dépréciations (en milliers d'euros)	31/12/2024	Transfert	Dotations	Cessions et reprises	Variation de périmètre	30/06/2025
Immeubles	(403)	-	(61)	-	-	(464)
Autres immobilisations corporelles	(185)	-	(1)		-	(186)
Total	(587)	-	(62)	-	-	(650)
Valeurs Nettes	652					613
(1) l'acquisition d'immeubles correspond à l'actualisation des loyers futurs suite à l'augmentation indiciaire du loyer du 55 rue Pierre Charron 75008 Paris						

Au 31 décembre 2024 :

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

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

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

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

6.1.3. Variation des immobilisations incorporelles

Au 30 juin 2025 :

(En milliers d'euros)	31/12/2024	Acquisitions / Augmentation	Cessions / Diminution	Sortie de périmètre	30/06/2025
Valeurs brutes	792	-	-	-	792
Amortissements/dépréciations	(330)	5	-	-	(325)
Valeurs nettes	463				468

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

La marque Jacques FATH est considérée comme ayant une durée de vie indéterminée. Sa valeur recouvrable est testée à minima une fois par an. Elle est dépréciée à hauteur de 280 K€.

Au 31 décembre 2024 :

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

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

La marque Jacques FATH est considérée comme ayant une durée de vie indéterminée. Sa valeur recouvrable est testée à minima une fois par an, et a conduit à une dépréciation de 60 K€ complémentaires sur l'exercice.

6.2. ACTIFS FINANCIERS

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

Actifs Financiers	Classement	Valeur comptable 30/06/2025	Valeur comptable 31/12/2024	Niveau de juste valeur
Actifs financiers non courants	Coût amorti	257	255	NA
Actifs financiers non courants	Juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	161	101	3
Clients et comptes rattachés	Coût amorti	173	1 718	NA
Autres créances	Coût amorti	1 084	493	NA
Autres actifs courants	Coût amorti	195	21	NA
Actifs financiers courants	Instruments de capitaux à la juste valeur par le biais du résultat	120	109	1
Trésorerie et équivalents	Coût amorti	376	352	NA
Total des actifs financiers		2 366	3 049	

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 2025 :

Actifs financiers (en milliers d'euros)	31/12/2024	Augmentations	Diminutions	30/06/2025	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		60	161	-	161	-
Dépôts (fonds de roulement) ⁽²⁾	255	-	1	257	257	-	-
Total	356	-	61	418	257	161	-

(1) Le solde au 30 juin est composé de titres MYHOTELMATCH pour 161 K€ (+ 60 K€), correspondant au cours de bourse des 343 269 actions détenues.

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

Au 31 décembre 2024 :

Actifs financiers (en milliers d'euros)	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	31/12/2024	Échéance		
					À 1 an au plus	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Actifs financiers à la juste valeur par le résultat global ⁽¹⁾	321		(220)	101	-	101	-
Dépôts (fonds de roulement) ⁽²⁾	255	1		255	255	-	-
Total	576	1	(220)	356	255	101	-

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

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

6.2.2. Stocks

Au 30 juin 2025 :

(En milliers d'euros)	31/12/2024	Augmentation	Diminutions	Entrées de périmètre	30/06/2025
Marchandises	57				57
Articles de Maroquinerie	80				80
Dépréciation des Stocks	(137)	-			(137)
Total	-	-	-	-	-

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

Au 31 décembre 2024 :

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

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

6.2.3. Clients et comptes rattachés et autres créances

Au 30 juin 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	195	(22)	173	173		
Autres créances	2 482	(1398)	1 084	1 084		
Total	2 677	(1419)	1 258	1 258		

Les autres créances au 30 juin 2025, sont composées principalement de :

- Crédit de TVA pour 155 K€ ;
- Autres comptes de TVA pour 207 K€ ;
- Fournisseurs débiteurs pour 17 K€ ;
- Créances fiscales pour 37 K€ ;
- Créances diverses 18 K€ ;
- Créance sur Cofinfo 650 K€ (partie liée), soldée le 1^{er} août 2025,
- 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 2024 :

(En milliers d'euros)	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	1 740	(22)	1 718	1 718		
Autres créances	1 890	(1 398)	493	493		
Total	3 630	(1 419)	2 211	2 211		

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

- créances de TVA et TVA à régulariser pour 413 K€,
- de fournisseurs débiteurs pour 28 K€,
- des créances fiscales pour 35 K€,
- créances diverses 17 K€,
- créance sur les anciens dirigeants pour 1 398 K€ intégralement dépréciés. La société France Tourisme Immobilier a mis en cause la responsabilité de deux anciens dirigeants devant les juridictions civiles et pénales compétentes. Ces procédures ont abouti à leur condamnation par la Cour d'appel de Paris, par un arrêt en date du 13 mai 2019, notamment à verser des dommages-intérêts pour un montant total de 1 681 K€ à la société France Tourisme Immobilier. Cet arrêt de la Cour d'appel de Paris a fait l'objet d'un pourvoi en cassation. Par ordonnance en date du 19 février 2020, le Conseiller désigné par le Président de la Chambre criminelle de la Cour de cassation a constaté la déchéance du pourvoi formé, par l'un des dirigeants mis en cause, contre l'arrêt rendu le 13 mai 2019 par la Cour d'appel de Paris. La société France Tourisme Immobilier a entrepris de faire exécuter la décision et a pu recouvrer la somme de 284 K€ à la suite de saisies en 2021. Eu égard à l'absence de connaissance concernant la solvabilité des créanciers, le solde de la créance reste totalement déprécié dans les comptes.

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 31/12/2024	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cession	Solde au 30/06/2025
Actions						
ACANTHE DÉVELOPPEMENT	FR 0000064602	109	-	11	-	120
Total		109	11	-	-	120

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 2025.

6.2.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	Valeur nette 30/06/2025	Valeur nette 31/12/2024
SICAV monétaires		
Disponibilités	375	352
Total	375	352

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

La variation du Besoin en Fonds de Roulement (BFR) se décompose ainsi :

BFR (en milliers d'euros)		30/06/2025	31/12/2024
Variation des actifs courants	A	(781)	(468)
Variation des Dettes courantes	B	668	509
Variation du BFR	A-B	(1 449)	(977)

La variation du besoin en Fonds de Roulement générant une ressource de 1 449 K€ s'explique principalement comme suit :

- Les variations issues des actifs courants de -781 K€ provient principalement :
 - de la baisse du poste Clients, pesant ainsi pour - 1 545 K€
 - d'une baisse de la créance de TVA - 48 K€
 - de la progression des autres créances + 650 K€
 - de la baisse des fournisseurs débiteurs : - 11 K€
 - de la progression des charges constatées d'avance + 173 K€.
- Les variations issues des dettes courantes 668 K€ proviennent principalement :
 - de la progression des financements en compte courant de +866 K€
 - de la progression des dettes fiscales et sociales +183 K€
 - de la progression des produits constatés d'avance + 115 K€
 - de la baisse des fournisseurs - 535 K€
 - de la baisse des clients créditeurs - 52 K€
 - de la variations de change des comptes circulants en devises + 84 K€

6.2.6. Actifs destinés à la vente

Les actifs disponibles à la vente pour 9 720 K€ correspondent au bien Le Totem sis à Flaines. Une promesse de vente sous conditions suspensives de la résidence Hôtelière Le TOTEM a été signée en date du 17 septembre 2025.

6.3. CAPITAUX PROPRES

Au 30 juin 2025, le capital social est composé de 122 471 554 actions pour un montant global de 15 000 000 d'euros. Il est entièrement libéré. Les actions sont nominatives ou au porteur.

A cette date, l'autocontrôle et l'auto-détention représentaient 7 128 685 actions valorisées à 991 K€ à l'acquisition.

6.3.1. Description de la structure du capital

	Actionnariat FIPP au 30/06/2025			Actionnariat FIPP au 31/12/2023		
	Actions	% de Capital	% de droits de vote	Actions	% de Capital	% de droits de vote
Monsieur Alain DUMENIL	6 421 598	5,24%	5,57%	6 421 598	5,24%	5,57%
RODRA INVESTISSEMENT	49 361 425	40,30%	42,80%	49 361 425	40,30%	42,80%
ADC SIIC	6 000 000	4,90%	5,20%	6 000 000	4,90%	5,20%
FIPP (auto-détention)	-	0,00%	0,00%	-	0,00%	0,00%
KENTANA	1 777 476	1,45%	0,00%	1 777 476	1,45%	0,00%
ALLIANCE 95	5 351 209	4,37%	0,00%	5 351 209	4,37%	0,00%
« Groupe » Alain DUMENIL	68 911 708	56,27%	53,56%	68 911 708	56,27%	53,56%
Public	53 559 846	43,73%	46,44%	53 559 846	43,73%	46,44%
Total	122 471 554	100,00%	100,00%	122 471 554	100,00%	100,00%

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

Au 30 juin 2025, 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.

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 8 K€.

Le cumul des réserves consolidées et du résultat de la période revenant aux participations ne donnant pas le contrôle s'élève à la clôture à 3 171 K€.

(en milliers d'euros)	A Nouveau	Autres éléments du résultat global	Résultat 2025	Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle au 30/06/2025
Minoritaires FTI	3 163	-	8	3 171

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

(En milliers d'euros)	FRANCE TOURISME IMMOBILIER	FIDRA
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-
Actifs non courants	18	450
Actifs courants	3	7 363
dont Trésorerie	-	
Passifs non courants		
Passifs courants	(1 335)	(24)
Produits	-	95
dont produit des éléments d'actifs cédés	-	-
dont reprises de provision	-	5
dont produits financiers d'intérêt	-	90
Charges	(62)	(17)
dont charges financières d'intérêts	(15)	-
dont dépréciation d'actifs	-	-
dont éléments d'actifs cédés	-	-
Résultat net	(62)	79
Résultat Global net	(62)	79

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 11,5 M£ par un expert indépendant au 30 juin 2025 et au 31 décembre 2024.

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

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

Le résultat net de la période de ce sous-groupe attribué aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle est de – 76 K€.

(en milliers d'euros)	A Nouveau	Autres éléments du résultat global	Résultat 2025	Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle au 30/06/2025
Minoritaires Hillgrove	5 688	(171)	(76)	5 440

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 5 440 K€.

(En milliers d'euros)	HILLGROVE INVESTMENTS GROUP	HILLGROVE Ltd
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-
Informations financières agrégées		
Actifs non courants		13 443
Actifs courants	9	646
<i>dont Trésorerie</i>		
Passifs non courants		
Passifs courants	(3 167)	(58)
Produits	-	8
<i>dont produit des éléments d'actifs cédés</i>		
<i>dont variation de valeur de l'immeuble</i>		
<i>dont reprises de provision</i>		
<i>dont produits financiers d'intérêt / change</i>	-	8
Charges	(150)	(10)
<i>dont charges financières d'intérêts / change</i>	(142)	-
<i>dont variation de valeur de l'immeuble</i>		
<i>dont éléments d'actifs cédés</i>		
Résultat net	(150)	(2)
Résultat Global net	(150)	(2)

6.4. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2025	31/12/2024
Litige Taxe Foncière	4 255	2 776
Litige Taxe Foncière (pénalités)	348	278
Litiges avec des locataires	-	-
Total	4 603	3 054

Au regard de la procédure, la Société PAMIER considérant que la base de taxation est erronée, constate en provision les rôles de taxe foncière depuis l'exercice 2023.

6.5. PASSIFS FINANCIERS

6.5.1. Détail des passifs financiers courants et non courants

Au 30 juin 2025, le montant total des passifs financiers courants et non courants s'élève à 612 K€ contre 649 K€ au 31 décembre 2024.

L'endettement net, calculé par différence entre la trésorerie et équivalents de trésorerie et les passifs financiers bruts, ressort à 237 K€ à la clôture contre 297 K€ au 31 décembre 2024 (soit un dégagement de trésorerie net).

Au 30 juin 2025, les passifs financiers courants et non courants se présentent comme suit :

Dettes (en milliers d'euros)	31/12/2024	Variations de la période					30/06/2025
		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	530			23	(66)		488
Total des passifs financiers non-courants	530	-	-	23	(66)	-	487
Passifs courants							
Emprunts obligataires	-						-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an							
Autre emprunt / IFRS 16	118	(60)			66		124
Total des passifs financiers courants	119	(60)		-	66	-	124
Total des passifs financiers	648	(60)	-	23	-	-	611
Trésorerie et équivalents de trésorerie	352	24					376
Endettement net	297						235

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

Autres Emprunts	Date de fin de Location	Parts			Total des décaissements
		< 1an	>1 an et < 5 ans	à + 5 ans	
Dette de Loyer IFRS 16 - 55 Charron	mars 2030	124	488		612
Total		124	488	-	612

6.5.2. Échéancier et juste valeur des dettes

Au 30 juin 2025 :

(En milliers d'euros)	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à + de 5 ans	Total	Coût amorti	TIE	Juste valeur	Niveau de juste valeur
Emprunts et dettes financières (1)	124	488	-	612	-	612	612	N/A
Dépôts et cautionnements	158			158	158		158	N/A
Dettes fournisseurs	3 133			3 133	3 133		3 133	N/A
Dettes fiscales et sociales	14 905			14 905	14 905		14 905	N/A
Autres dettes	4 192			4 192	4 192		4 192	N/A
Autres passifs courants	229			229	229		229	N/A
Total	22 742	488	-	23 229	22 617	612	23 229	
(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 10 K€ ;
- Trésor Public, prélèvement à la source pour 2 K€ ;
- Dettes de TVA pour 60 K€,
- Taxes foncières pour 12 828 K€, dont 12 532 K€ pour PAMIER ;
- Taxes sur les bureaux 1 914 K€ pour PAMIER ;
- Taxes diverses pour 2 K€ ;

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- Avances en compte courant reçue de la société RODRA pour 2 166 K€.
- Avances en compte courant reçue de la société COFINFO pour 1 549 K,
- Clients créditeurs pour 8 K€,
- Dette vis-à-vis d'un tiers pour 450 K€,
- Divers pour 19 K€.

Au 31 décembre 2024 :

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

(1) dont intérêt courus 0 K€

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

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

Le poste Emprunt et dettes financières se compose :

- la dette locative IFRS 16 pour 649 K€,

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

- les dettes de personnel et de charges sociales pour 4 K€,
- de dettes de TVA et TVA à régulariser pour 308 K€,
- taxes foncières pour 12 703 K€, dont 12 532 K€ afférentes à PAMIER,
- taxe sur les bureaux pour 1 614 K€ afférente à PAMIER,
- taxes sociétés étrangères pour 2 K€,
- Impôt société pour 133 K€,

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- avance en compte courant reçu de la société RODRA INVESTISSEMENTS SCS pour 1 990 K€,
- avance en compte courant reçu par HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA de la société COFINFO pour 859 K€,
- Dette vis-à-vis d'un tiers pour 450 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)	30/06/2025	30/06/2024
Loyers	349	763
Charges locatives refacturées	33	192
Charges locatives globales	(2 501)	(2 095)
Revenus nets des immeubles	(2 119)	(1 139)

Au 30 juin 2025, le chiffre d'affaires s'établit à 382 K€ en baisse de 573 K€, soit -60 % (955 K€ en 2024). Cette baisse est liée au départ des locataires des Arcs et Megève.

La refacturation des charges locatives est quant à elle en baisse de 159 K€ du fait du départ des locataires des Arcs et Megève.

La hausse des charges locatives globales (+405 K€) provient principalement du Centre d'Affaires Paris Nord (+165 K€), de Megève (-4 K€), de Flaine (-1 K€), des ARCS (+243 K€), Fresnes (+15 K€) et Londres (- 13 K€).

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

(En milliers d'euros)	Loyer	% Loyer Total
Locataire 1	326	93,4%
Locataire 2	23	6,6%
Total	349	100,0%

7.2. RESULTAT OPERATIONNEL

(En milliers d'euros)	30/06/2025	30/06/2024
Revenus des autres activités		
Frais de personnel	(153)	(150)
Autres frais généraux	(309)	(304)
Autres produits et charges	(162)	(183)
Variation de valeur des immeubles de placement	670	(1 010)
Dotations aux autres amortissements et provisions	(281)	(277)
Reprises des autres amortissements et provisions	5	-
Résultat de cession des entités déconsolidées	-	-
Charges / Produits Net(tes) d'Exploitation	(230)	(1 923)
Résultat de cession d'immeubles de placement	-	-
Résultat opérationnel	(2 349)	(3 063)

Les frais de personnel (-153 K€) enregistrent les salaires et les charges sociales des salariés du groupe augmentés des coûts de personnel externe refacturés au groupe FIPP (-131 K€).

Les Autres frais généraux s'élèvent à - 309 K€, et sont principalement composés de :

- Services extérieurs pour -65 K€
- Honoraires pour -190 K€
- Frais de publications pour -39 K€
- Commissions bancaires pour - 6 K€
- Divers pour - 9 K€

Les Autres Produits et autres charges de - 162 K€, sont principalement composés de :

- Pénalités et amendes fiscales pour - 159 K€ (taxe foncière Pamier),
- Divers pour - 3 K€

La variation de juste valeur des immeubles de placement s'établit à + 670 K€ et se répartit de la façon suivante :

- Le Varet aux ARCS 2000 : + 700 K€
- Centre commercial Clos la garenne à Fresnes : -30 K€

Les dotations aux autres amortissements et provisions (281 K€) se décomposent en dotations aux amortissements du droit d'utilisation IFRS 16 pour 61 K€, et en dotations des immeubles de placement de PAMIER pour 218 K€.

La reprise de provision de 5 K€ concerne la marque Jacques Fath

7.3. RESULTAT NET

(En milliers d'euros)	30/06/2025	30/06/2024
Résultat opérationnel	(2 349)	(3 063)
Produits de placements financiers	11	6
Coût de l'endettement financier brut	(6)	(7)
Coût de l'endettement financier net	5	(1)
Autres produits et charges financiers	(118)	33
Résultat avant impôts	(2 462)	(3 031)
Écart d'acquisition négatif		
Charge d'impôt	(1)	(85)
Résultat net	(2 463)	(3 116)
Attribuable aux :		
Propriétaires du groupe	(2 396)	(3 110)
Participations ne donnant pas le contrôle	(68)	(5)

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

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

Les autres produits charges financières sont principalement composés de :

- Les intérêts sur comptes courant pour – 35 K€,
- Les pertes de change nets pour - 83 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 2025 une surface totale de 81 715 m² répartie de la manière suivante :

8.1. PATRIMOINE IMMOBILIER SECTORIEL

Nature du patrimoine

(En m ²)	30/06/2025	31/12/2024
Bureaux	1 844	1 844
Résidences Hôtelières	15 234	20 202
Habitations	1 952	1 952
Surfaces commerciales	3 574	3 574
Immeubles en restructuration (1)	54 030	54 030
Destiné à la vente (2)	4 968	
Divers (3)	113	113
Total	81 715	81 715
<i>(1) Le patrimoine immobilier de PAMIER est considéré en restructuration dans l'attente de la définition exacte des droits à construire affectés à la zone des immeubles. (2) Correspond à la résidence hôtelière "Le TOTEM" (3) Surfaces de réserves, de caves, et d'emplacements de parking.</i>		

Situation géographique

Répartition en % en fonction des m ²	30/06/2025	31/12/2024
Paris	0,0%	0,0%
Région Parisienne	72,8%	72,8%
Province	20,1%	26,6%
Destiné à la vente (Province)	6,5%	
Étranger	0,6%	0,6%
Total	100%	100%

La surface des terrains non bâtis (à Verdun) au 30 juin 2025 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)	30/06/2025	31/12/2024
Province	34 488	43 636
Destiné à la vente (Province)	9 720	
Paris et Région Parisienne	18 309	18 517
Etranger	13 530	13 869
Total	76 047	76 022

Le patrimoine inclut les immeubles de placement et les immeubles destinés à la vente pour 76 047 K€ (dont 59 708 K€ évalués à la juste valeur et 16 339 K€ au coût amorti de par l'impossibilité d'une évaluation à la juste valeur du patrimoine immobilier de PAMIER). La valeur des immeubles a augmenté de + 670 K€ via la juste valeur, -218 K€ d'amortissement et -427 K€ d'écart de change). Le bien destiné à la vente en province correspond à l'immeuble « Le TOTEM »

Informations Bilantielle par secteur d'activité au 30 juin 2025

(En milliers d'euros)	Habitations	Commerce	Bureaux	Hôtels	Projet de restructuration	Non Affectable (1)	Total
Actifs							
Immeubles de placements	25 542	1 274	656	22 200	16 339	316	66 327
Immeubles en immobilisations corporelles							
Immeubles destinés à la vente				9 720			9 720
Passifs							
Passifs financiers non courants						488	488
Passifs financiers courants						124	124
(1) Il s'agit du terrain à Verdun, de caves à Flaines							

Informations par secteur zone géographique au 30 juin 2025

(En milliers d'euros)	Région Parisienne	Province	Etranger	Non Affectable	Total
Actifs					
Immeubles de placements	18 269	34 616	13 442		66 327
Immeubles en immobilisations corporelles					
Immeubles destinés à la vente		9 720			9 720
Passifs					
Passifs financiers non courants				488	488
Passifs financiers courants				124	124

Informations Bilantielle par secteur d'activité au 31 décembre 2024

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

Informations par secteur zone géographique au 31 décembre 2024

(En milliers d'euros)	Région Parisienne	Province	Etranger	Non Affectable	Total
Actifs					
Immeubles de placements	18 517	43 636	13 869		76 022
Immeubles en immobilisations corporelles					
Immeubles destinés à la vente					
Passifs					
Passifs financiers non courants				530	530
Passifs financiers courants				119	119

8.2. COMPTE DE RESULTAT SECTORIEL

Informations par secteur d'activité au 30 juin 2025

(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
Produit de remise en état des locaux								-
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)
Revenus des autres activités								
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)
Variation de valeur des immeubles de placement	-	(20)	(10)	700	-		-	670
Dotations aux autres amortissements et provisions	-	-	-		(218)		(62)	(281)
Reprise des autres amortissements et provisions	-	-	-	-	-		5	5
Résultat de cession des entités déconsolidées	-	-	-	-	-		-	-
Résultat de cession des d'immeubles destinés à la vente								-
Produits de trésorerie							11	11
Coût de l'endettement financier brut							(6)	(6)
Autres produits et charges financiers	(8)	(15)	(8)	(65)	-	(21)	(0)	(118)
Résultat avant impôt	(96)	(175)	(106)	44	(2 133)	225	(222)	(2 462)
Impôts sur les sociétés	(1)							(1)
Résultat net	(97)	(175)	(106)	44	(2 133)	225	(222)	(2 463)
(1) & (2) réparti en fonction des m² La catégorie « destiné à la vente » correspond à la résidence hôtelière « Le TOTEM »								

Informations par secteur d'activité au 30 juin 2024

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

Informations par secteur zone géographique au 30 juin 2025

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

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

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 2025, le montant global des hypothèques légales du trésor prises au titre de différents rôles de taxes foncières et de taxes sur les bureaux s'élève à 15 980 K€.

Dans le cadre de l'accord conclu avec la CCSF en juin 2016, une hypothèque de 1er rang a été consentie sur les immeubles du Centre d'Affaire Paris Nord au profit du Trésor Public.

9.2.2. Engagements reçus

Néant

9.2.3. Engagements réciproques

L'hôtel TOTEM a été donné à bail le 18 juin 2015 pour une durée ferme de 12 ans, sans faculté de donner congé avant l'expiration de la 12^{ème} année du bail.

Le loyer plein et entier est de 652 K€ hors taxe et hors charge, à régler en totalité sur la période hivernale. Le loyer est indexé annuellement en fonction de l'évolution de l'indice des loyers commerciaux (ILC), il est garanti par un dépôt de garantie d'un montant représentant 2 mois de loyer hors taxe et hors charge, et, par une caution garantissant toutes les sommes dues par le preneur au titre du bail.

(En milliers d'euros)	à - 1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Paielements futurs minimaux des locations non résiliables	652		
Loyers conditionnels de la période	Néant		

L'immeuble ayant été placé en disponible à la vente, seules les échéances à moins d'un an sont présentées

NOTE 10.AUTRES INFORMATIONS

10.1. ACTIF NET REEVALUE

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

Les perspectives économiques pour le 2ème semestre 2025 ¹

Le 11 septembre 2025, l'Insee (Institut national de la statistique et des études économiques) a publié sa note de conjoncture semestrielle, annonçant une prévision de croissance du produit intérieur brut (PIB) limitée à 0,8 % pour l'année 2025. Cette estimation marque un net infléchissement par rapport à l'année précédente (+1,1 %) et s'inscrit dans un contexte de normalisation post-inflationniste et d'incertitudes budgétaires.

Selon l'Insee, la croissance en fin d'année serait de +0,2 % après avoir progressé de 0,6% jusqu'à la fin de l'été. L'année 2025 serait ainsi marquée par un affaiblissement de tous les moteurs traditionnels de l'activité : consommation des ménages, investissements privés, solde extérieur, mais aussi dynamisme de l'emploi.

La progression du pouvoir d'achat devrait atteindre +0,7 % sur l'année, après +2,5 % en 2024. Toutefois, cette amélioration modérée ne se traduirait pas par une relance significative de la consommation : la hausse attendue est également de +0,7 %.

L'Insee souligne le rôle particulier joué par les retraités, dont les pensions revalorisées en 2024 (+5,3 %) ont été en partie thésaurisées plutôt que consommées. Le taux d'épargne, qui avait culminé à 18,8 % début

¹ Note de conjoncture INSEE 11/09/2025 – Le journal de l'économie « L'économie Française ralentit » 19 juin 2025

2024, reculerait progressivement à 18,2 % en moyenne annuelle, sans pour autant redevenir un levier significatif de la demande.

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) en raison de leur spécificité. Ces expertises ont été réalisées en date du 30 juin 2025.

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 2025, le patrimoine du groupe est estimé à 76 047 K€. Il est composé à hauteur de 656 K€ de bureaux, 1 274 K€ de commerces, 31 920 K€ de murs d'hôtels et résidences hôtelières, 25 542 K€ d'immeubles résidentiels, et de 316 K€ de charges foncières (terrain de Verdun), de réserves et caves (résidence La Forêt), de l'ensemble immobilier situé au Blanc Mesnil (projet de restructuration) étant valorisé quant à lui 16 339 K€.

En surfaces, les bureaux représentent 1 844 m², les commerces 3 574 m², les hôtels 20 202 m², le résidentiel 1 952 m², l'ensemble immobilier situé au Blanc Mesnil (projet de restructuration) représente une surface de 54 030 m². Les caves représentent 113 m² et les charges foncières 127a 05ca.

La situation nette positive du Groupe attribuable aux propriétaires ressort de ce fait à 42 508 K€. Pour le calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR), il est ajouté à ce montant celui des titres d'autocontrôle dont la valeur d'acquisition a été déduite des fonds propres en consolidation ainsi que la plus-value latente sur ces actions.

L'Actif Net Réévalué hors droits se détermine ainsi au 30 juin 2025, comparé à celui du 31 décembre 2024 :

(En milliers d'euros)	30/06/2025	31/12/2024
Capitaux propres consolidés part du Groupe	46 139	45 015
Titres d'autocontrôle		
7 128 685 actions	991	991
Plus/Moins-value sur titres d'autocontrôle	1 636	1 791
Actif net réévalué	45 135	47 797
Nombre d'actions	122 471 554	122 471 554
ANR par action	0,3685 €	0,3903 €

10.2. LITIGES ET PASSIFS EVENTUELS

10.2.1. Litiges immobiliers

10.2.1.1. 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 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 a pour l'instant indiqué qu'il ne remettait pas en cause cette cession.

Les négociations ont englobé le désintéressement de la liquidation et une éventuelle indemnisation de RCF.

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 se poursuit en appel avec l'intervention forcée du liquidateur d'ATHIS CARROSSERIE g1.

La Société a notifié à la médiatrice ainsi qu'aux parties le 22 mai 2025 sa volonté de mettre fin à la médiation dans la mesure où l'intervention du liquidateur de la société ATHIS CARROSSERIE g1 dans le périmètre de la médiation en a radicalement modifié les paramètres et ses objectifs initiaux compte tenu des divergences d'intérêts.

La procédure reprend son cours devant la cour d'appel de Paris et sera appelée à une audience de mise en état le 5 novembre 2025.

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

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

10.2.1.2.Litiges CLUB MED - BRIAULX

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

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

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

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

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

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

Différentes conclusions ont été déposées de part et d'autre par les parties et l'affaire a suivi son cours. Le 31 octobre 2024, le bail de la société CLUB MED a pris fin et des pourparlers ont été engagés entre les parties afin de parvenir à une solution amiable.

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

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

La société Briaulx attend l'ordonnance du Tribunal constatant le désistement des parties à la procédure qu'elle avait intentée pour recouvrer ses loyers impayés

10.2.2. Litiges Fiscaux

10.2.2.1. Taxes Foncières

Au 11 septembre 2025, 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	1382	12 609
Majoration	-	63	64	66	66	66	105	117	139	137	139	138	-	1 101
Total	189	1 312	1 345	1 403	1 389	1 383	1 191	1 284	1 526	1 511	1 531	1 523	1 382	16 968
⁽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.

État des procédures devant les tribunaux

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

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

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

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

Par une décision du 11 juillet 2025, le Conseil d'Etat 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'Etat sur les années 2013-2018, la requête de la société PAMIER.

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

10.2.2.2. 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.

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

Les conséquences des rectifications précitées ne consistent au titre des exercices 2018 à 2022 qu'à la perte de déficits reportables à hauteur de 6 740 K€.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour l'ensemble de ces motifs et compte tenu de la contestation par la société des rehaussements notifiés dans les conditions exposées précédemment, la société a fait le choix de continuer à appliquer le régime des SIIC à titre conservatoire et insérant une mention expresse en ce sens dans ses déclarations de résultats.

Si la proposition de rectification de l'administration fiscale remettant en cause le régime SIIC, devait être confirmée par les instances juridictionnelles administratives, un impôt différé passif complémentaire de 1 826 K€ K€ devrait être constaté du fait de la valeur des immeubles au 30 juin 2025, un impôt différé de 541 K€ étant déjà présent dans les comptes.

10.3. PARTIES LIEES

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

Les opérations liées courantes ont été les suivantes :

a) avec la société mère : Néant

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

c) avec les filiales :

L'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés du Groupe FIPP (dont 1 141 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	(124)	(80)
Dépôt de garantie	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	34	
Titres	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	120	11
Compte courant	RODRA	Administrateurs communs	2 142	(24)
Compte courant	COFINFO	Administrateurs communs	1 549	(11)
Débiteur divers	COFINFO	Administrateurs communs	(650)	
Mise à disposition de personnel	VENUS	Administrateurs communs	(458)	121
Mise à disposition de personnel	SAUMAN	Administrateurs communs	(38)	(9)
Autres charges	SAUMAN	Administrateurs communs	(8)	(8)
Autres charges	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	(15)	13
Titres MYHOTELMATCH	MYHOTELMATCH	Administrateurs communs	161	60
Autres créances	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	6	
(1) Un montant positif signifie une créance, un montant négatif une dette. (2) Un montant positif signifie un produit, un montant négatif une charge.				

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

g) avec les autres parties liées : Néant

10.4. EFFECTIFS

L'effectif du Groupe est d'un salarié, soit un dirigeant, au 30 juin 2025.

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

10.5. RESULTAT PAR ACTION

Le résultat de base par action s'élève à -0,02 € au 30 juin 2025 détaillé comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2025	30/06/2024
Numérateur : Résultat net part du groupe	(2 463)	(3 116)
Dénominateur : Nombre moyen d'actions pondéré	122 471 554	122 471 554
Résultat net part du groupe par action non dilué <i>(en euros)</i>	-0,02	-0,025

Aucun instrument dilutif n'existant à la clôture le résultat dilué par action est lui aussi de -0,02 €.

10.6. AUTRES EVEVEMENTS

Le Conseil d'Administration a eu le regret d'apprendre le décès survenu le 23 juin de Monsieur Jean FOURNIER, Président Directeur Général depuis 2023.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 23 septembre, a décidé de nommer en qualité de nouvel administrateur, Monsieur Farid BOUDIS, pour la durée restant à courir du mandat de l'administrateur décédé, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31décembre 2025.

Le Conseil d'Administration du 23 septembre 2025 a ensuite nommé Monsieur Farid BOUDIS Président du Conseil d'Administration pour la durée de son mandat d'Administrateur Il est rappelé que la société a opté pour le cumul des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général pour l'exercice de la direction générale.

10.7. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA PERIODE DE REPORTING

Une promesse de vente sous conditions suspensives de la résidence Hôtelière Le TOTEM a été signée en date du 17 septembre 2025 pour un prix de 9,5 M€. L'acte réitératif doit être signé d'ici la fin de l'année 2025.

**RAPPORT SEMESTRIEL
POUR LA PERIODE
DU 1^{ER} JANVIER
AU 30 JUIN 2025**



FIPP

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

1. EVENEMENTS IMPORTANTS DU 1ER SEMESTRE

1.1. GUERRE EN UKRAINE ET PERSPECTIVES ECONOMIQUES

Le conflit Ukrainien a eu au cours de trois dernières années, des impacts dans les approvisionnements de matières premières, et des répercussions sur l'inflation. Afin de lutter contre l'inflation, la Banque Centrale Européenne, a relevé régulièrement ses taux directeurs. Le pic des appels d'offre à taux fixe a été atteint fin septembre 2023 (4,5%), renchérissant le taux du crédit, et par conséquent le taux de rendement attendu par les investisseurs. Fin juin 2024, les appels d'offre à taux fixe ont commencé leur décade et s'établissaient fin juin à 2,15%.

La détente des taux sur le premier semestre 2025 a été de 100 points de base, après la baisse de 135 points de base sur l'année 2024, ramenant les appels d'offre à taux fixe au niveau de novembre 2022. Toutefois, ce taux directeur fut proche de 0 de mai 2013 à juillet 2022.

Le mandat donné à la BCE étant de contenir l'inflation, si celle-ci devait connaître un sursaut (> à 2%), sans perspective de baisse à court terme, les taux d'intérêts repartiraient à la hausse, avec une répercussion probable sur la valorisation des immeubles de placements, sensibles à l'augmentation ou à la baisse des taux de rendements attendus.

Concernant les taux Français à 10 ans, qui servent de base pour le financement de l'immobilier, et les taux de rendement attendus, l'instabilité des Gouvernements, le poids de la dette, et l'absence de perspective de redressement des finances publiques à court ou moyen terme, pèsent sur les taux de la dette Française, le « spread » avec l'Allemagne devenant plus important.

2. ACTIVITE DU GROUPE DEPUIS LE 1ER JANVIER 2025

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 2025, le chiffre d'affaires connaît une baisse de 60 % (382 K€ au 30 juin 2025 contre 955 K€ au 30 juin 2024). Cette baisse est imputable aux départs des locataires des Arcs 2000 et de Megève.

La hausse des charges locatives globales (+406 K€) provient principalement du Centre d'Affaires Paris Nord (+165 K€), de Megève (-4 K€), de Flaine (+5K€), des Arcs 2000 (+243 K€- lié à la fin de location), Fresnes (+15 K€) et Londres (- 13 K€).

Le revenu net des immeubles au cours du 1er semestre 2025 est une perte de - 2 119 K€ contre une perte de - 1 139 K€ sur le 1er semestre 2024.

Cette perte est principalement due aux charges du Centre d'Affaires Paris Nord au Blanc Mesnil dont les charges immeubles sont de 1 852 K€ (y compris 1 408 K€ de taxe foncière), sans aucun revenu. Les revenus nets du site des Arcs 2000 passe quant à lui de + 229 K€ à - 375 K€ en raison de la fin du bail le 31 octobre 2024 : au cours du 1^{er} semestre 2024, le locataire était toujours présent.

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 et en tenant compte des évolutions normatives.

Evolution de la situation patrimoniale et financière du groupe :

<i>En millions d'euros (sauf précision contraire)</i>	30/06/2025	31/12/2024	Variations
Patrimoine immobilier (1)	76,	76,0	0,0
Capitaux propres part du groupe	42,5	45,0	(2,5)
Excédent de trésorerie (+) / Dette financière nette (-)	(0,2)	(0,3)	0,1
Actif net réévalué dilué par action (en €)	0,37	0,39	(0,02)

(1) Courant et non courant

Le patrimoine immobilier du groupe est constitué des Immeubles de placements, de l'immeuble destiné à la vente, et de l'immeuble destiné à être exploité directement par le groupe (comptabilisé en actifs corporels). La stabilité de valeur du patrimoine immobilier est due aux variations de valeur des biens aux Arcs 2000 (+ 0,7 M€), Centre d'Affaires Paris Nord sur la commune du Blanc Mesnil (- 0,22 M€), et à l'écart de change sur le bien de Londres (- 0,47 M€).

Les capitaux propres part du groupe diminuent de 2,5 M€. La variation est principalement liée au résultat de la période qui a un impact négatif de -2,4 M€, comprenant -1,9 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 2025.

Evolution du résultat consolidé du groupe :

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

<i>En milliers d'euros (sauf précision contraire)</i>	30/06/2025	30/06/2024	Variations
Résultat opérationnel	(2 349)	(3 063)	714
Coût de l'endettement financier brut	(6)	(7)	1
Résultat net	(2 463)	(3 116)	652
Résultat net part du groupe	(2 396)	(3 110)	715
Résultat par action (en €)	(0,025)	(0,025)	-
Résultat dilué par action (en €)	(0,025)	(0,025)	-

Le résultat opérationnel de la période est une perte de – 2 349 K€ contre une perte de – 3 063 K€ lors du 1er semestre précédent, soit une amélioration du résultat opérationnel de 714 K€.

La hausse du résultat opérationnel de 714 K€ s'explique principalement par :

- La hausse de la perte sur revenus nets des immeubles ayant un impact de - 980 K€.
- La variation positive de juste valeur des immeubles de placement s'élève à + 670 K€ contre – 1 010 K€ au 30 juin 2024, soit un différentiel de + 1 680 K€.

Le coût de l'endettement financier brut représente le montant des intérêts IFRS 16 (6 K€).

Les autres postes du compte de résultat sont détaillés dans les comptes consolidés condensés et leurs annexes au 30 juin 2025.

4. SITUATION ET VALEUR DU PATRIMOINE

La situation et la valeur du patrimoine ainsi que le calcul de l'actif net réévalué (ANR) sont décrits dans la note 10.1 de l'annexe aux comptes consolidés condensés au 30 juin 2025.

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 2024. La note « Immeuble de placements » s'actualise comme suit :

Type de biens	Niveau de juste valeur	Juste valeur (en milliers d'euros)	Méthode propriétaire d'évaluation	Taux de capitalisation	Taux de rendement net	Variation de - 0,5 du taux de capitalisation	Variation de -10 % des données du marché
Terrain / Habitation / Dépendance	2	25 858	Méthode par comparaison				(2 586)
Hôtels/Résidence locative	3	22 200	Méthode par capitalisation	7,79%	7,25%	(1 531)	
Centres commerciaux (Bureaux+ Commerce)	3	1 930	Méthode par capitalisation	9,72%	9,00%	(102)	
	TOTAL	59 674				(1 633)	(2 586)

L'immeuble Le Totem est à présent classé en actif disponible à la vente, et ne rentre donc plus dans les incertitudes liées aux immeubles de placements.

Les litiges en cours sont détaillés dans la note 10.2 de l'annexe aux comptes consolidés condensés au 30 juin 2025.

6. PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES

Les principales transactions entre parties liées sont décrites dans la note 10.3 des annexes aux comptes consolidés condensés au 30 juin 2025.

7. EVENEMENTS IMPORTANTS INTERVENUS DEPUIS LE 30 JUIN 2025

Une promesse de vente sous conditions suspensives de la résidence Hôtelière Le TOTEM a été signée en date du 17 septembre 2025 pour un prix de 9,5 M€. L'acte réitératif doit être signé d'ici la fin de l'année 2025

8. PERSPECTIVES D'AVENIR :

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

Le Conseil d'Administration

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

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



FIPP

Exco Paris ACE
5, avenue Franklin Roosevelt
75008 Paris

Deloitte & Associés
6, place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense Cedex

FIPP

Société anonyme
55 rue Pierre Charron
75008 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1er janvier 2025 au 30 juin 2025

Aux actionnaires de la société FIPP

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société, relatifs à la période du 1er janvier 2025 au 30 juin 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

Conclusion sur les comptes

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

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

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

Vérification spécifique

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


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


Paris et Paris-La Défense, le 29 septembre 2025

Les commissaires aux comptes

Exco Paris ACE

Deloitte & Associés

 François SHOUKRY

 Alexis LEVASSEUR

François SHOUKRY

Alexis LEVASSEUR



FIPP

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