

FIPP

Société Anonyme

2 rue de Bassano
75116 Paris

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

FIPP

Société Anonyme

2 rue de Bassano
75116 Paris

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

À l'assemblée générale de la société FIPP,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société (la « Société »), nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société, des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé, à soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du code de commerce.

Conventions non autorisées préalablement

En application de l'article L. 225-42 du code de commerce, nous vous signalons que les conventions suivantes n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable de votre conseil d'administration. Il nous appartient de vous communiquer les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie.

1. Avec la société Foncière Paris Nord

Personnes concernées :

- Madame Valérie Gimond-Duménil, Madame Laurence Duménil et Monsieur Richard Lonsdale-Hands sont administrateurs de ces deux sociétés ;
- Monsieur Alain Duménil est actionnaire détenant indirectement plus de 10% des droits de vote des deux sociétés.

Compte tenu de la communauté des membres des conseils d'administration entre les sociétés intéressées par la conclusion de ces conventions, votre Conseil d'administration a pris acte des conventions suivantes, qui seront soumises à ratification, dans les conditions de l'article L.225-40 du Code de commerce, de l'Assemblée générale ordinaire annuelle.

a) Le Conseil d'administration du 11 octobre 2019 a autorisé le remboursement par anticipation par la société Foncière Paris Nord de l'intégralité de sa dette à la Société, constatée par acte sous-seing privé du 2 janvier 2012 et complétée par neuf avenants successifs. Ce soutien financier a été renouvelé pour atteindre une enveloppe globale maximum de 13 100 000 euros jusqu'au 31 décembre 2019, soit 12 630 345,43 euros au 11 octobre 2019, en lui cédant les créances qu'elle détient à l'encontre de la société Pamier d'un montant respectif de :

- 2 211 561 euros, correspondant au remboursement par la société Foncière Paris Nord, pour le compte de la société Pamier, du prêt bancaire du Crédit Foncière de France,
- 2 500 000 euros, correspondant au remboursement par la société Foncière Paris Nord, pour le compte de la société Pamier, du prêt bancaire de BNP Paribas,
- 7 918 784,43 euros, correspondant à des avances diverses.

Ces trois cessions de créance ont été conclues, par acte authentique le 11 octobre 2019 et le paiement du prix est intervenu par compensation avec le compte courant débiteur, exigible, que détient la Société à l'encontre de la société Foncière Paris Nord.

Motif justifiant l'intérêt de la convention pour la Société :

Votre Conseil d'administration a considéré que ces cessions de créances sont accompagnées de l'engagement du transfert du bénéfice de l'intégralité des droits, existants et futurs, issus des privilèges et hypothèques, sur les biens et droits immobiliers appartenant à la société Pamier, dont la société Foncière Paris Nord est titulaire par subrogation, de la BNP Paribas et du Crédit Foncier de France, et ce, afin de permettre à la société Foncière Paris Nord de se désendetter vis-à-vis de la Société, à due concurrence de la créance exigible que celle-ci détient à son encontre.

b) Le 14 octobre 2019, le Conseil d'administration a autorisé la conclusion d'un prêt d'un montant total de 2 000 000 euros, par la Société à la société Foncière Paris Nord, ainsi que de garantir ce nouvel emprunt par un nantissement de l'intégralité des parts sociales de la société Pamier.

La signature de la convention de prêt et de l'acte de nantissement est intervenue le 15 octobre 2019.

Ce prêt porte intérêt au taux de 1,5% l'an à compter du jour de la signature de la convention pour une période de 12 mois soit jusqu'au 14 octobre 2020. Les intérêts sont payables à terme échu.

Motif justifiant l'intérêt de la convention pour la Société :

Votre Conseil d'administration a considéré que l'octroi de ce prêt doit permettre à la société Foncière Paris Nord de bénéficier, notamment, des fonds nécessaires aux travaux de démolition et d'aménagement du site Centre d'Affaires Paris-Nord en vue de sa mise en valeur, afin de procéder à sa commercialisation selon des modalités et conditions les plus favorables, ainsi que de la trésorerie nécessaire à la gestion courante du site pendant la période courue.

2. Avec la société Vénus

Le Conseil d'administration du 14 octobre 2019 a autorisé la conclusion d'un emprunt par la Société auprès de la société Vénus, pour un montant total de 1 000 000 euros.

La signature de la convention de prêt est intervenue le 14 octobre 2019.

Ce prêt porte intérêt au taux de 1,5% l'an à compter du jour de la signature de la convention pour une période de 12 mois soit jusqu'au 13 octobre 2020. Les intérêts sont payables à terme échu.

Motif justifiant l'intérêt de la convention pour la Société :

Votre Conseil d'administration a considéré que ce montant était nécessaire pour faire face à son besoin en trésorerie.

Personnes concernées :

- Madame Valérie Gimond-Duménil, Madame Laurence Duménil et Monsieur Ludovic Dauphin sont administrateurs des deux sociétés ;
- Monsieur Alain Duménil est actionnaire détenant indirectement plus de 10% des droits de vote des deux sociétés.

Compte tenu de la communauté des membres des conseils d'administration entre les sociétés intéressées par la conclusion de cette convention, le Conseil d'administration de la Société du 14 octobre 2019 a pris acte de la convention susvisée qui sera soumise à ratification, dans les conditions de l'article L.225-40 du Code de commerce, de l'Assemblée générale ordinaire annuelle.

CONVENTIONS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

1. Avec la société *Acanthe Développement*

Le Conseil d'administration du 5 janvier 2016 a autorisé les sociétés FIPP et Acanthe Développement à conclure une convention de sous-location concernant les locaux suivants : 150 m2 environ situés au sous-sol, rez-de-chaussée, 1^{er} et 3^{ème} étages du bâtiment sis 2, rue de Bassano, dit bâtiment « A », à usage de bureaux, moyennant un loyer annuel de 108.992,84 euros hors taxes et hors charges, pour une durée de 12 années, prenant effet rétroactivement au 29 décembre 2015.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, Acanthe Développement a facturé à la Société la somme de 113 817 euros au titre de cette convention de sous-location.

Personnes concernées :

- Madame Valérie Gimond-Duménil et Mademoiselle Laurence Duménil sont administrateurs de ces deux sociétés ;
- Monsieur Ludovic Dauphin, administrateur de la Société, est également Directeur Général Délégué d'Acanthe Développement ;
- Monsieur Alain Duménil est actionnaire détenant indirectement plus de 10% des droits de vote de ces deux sociétés.

2. Avec la société Foncière Paris Nord

Le Conseil d'administration du 26 décembre 2018 a autorisé la signature de l'avenant n° 9 au contrat d'avance en compte courant du 2 janvier 2012 conclu avec la société Foncière Paris Nord, par laquelle la Société a accordé des sommes supplémentaires pour 6 200 000 euros, portant ainsi la créance globale à 13 100 000 euros au plus tard au 31 décembre 2019.

Comme mentionné dans la première partie du présent rapport, le montant de l'avance en compte courant qui s'élevait à 12 630 345,43 euros a été remboursé en totalité le 11 octobre 2019 par compensation avec la créance résultant de la cession à la Société par Foncière Paris Nord de trois créances que cette dernière détenait sur la société Pamier.

Personnes concernées :

- Monsieur Richard Lonsdale-Hands, Madame Valérie Gimond Duménil et Mademoiselle Laurence Duménil sont administrateurs de ces deux sociétés ;
- Monsieur Alain Duménil est actionnaire détenant indirectement plus de 10 % des droits de vote des deux sociétés.

Paris et Paris-La Défense, le 30 avril 2020

Les commissaires aux comptes

Exco Paris Ace



Arnaud DIEUMEGARD

Deloitte & Associés



Benjamin HADDAD