

FIPP

Société Anonyme

55, rue Pierre Charron

75008 PARIS

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice

clos le 31 décembre 2020

Exco Paris ACE

5, avenue Franklin Roosevelt

75008 Paris

S.A.S. au capital de 1 660 000 €

380 623 868 RCS Paris

Société de Commissariat aux Comptes inscrite à la
Compagnie Régionale de Paris

Deloitte & Associés

6, place de la Pyramide

92908 Paris-La Défense Cedex

S.A.S. au capital de 2 188 160 €

572 028 041 RCS Nanterre

Société de Commissariat aux Comptes inscrite à la
Compagnie Régionale de Versailles et du Centre

FIPP

Société Anonyme

55, rue Pierre Charron

75008 PARIS

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice

clos le 31 décembre 2020

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

1- Le Conseil d'administration du 30 avril 2020 a autorisé :

1.a *La signature d'une convention de cession d'obligations remboursables en actions (ORA) avec la société Foncière Paris Nord*

La Société était titulaire de 150 715 849 obligations remboursables en actions (ORA) émises le 04 décembre 2014 par la société Foncière Paris Nord (FPN). Ces ORA qui étaient remboursables à échéance de 5 ans ont vu leur échéance de remboursement prorogée jusqu'au 4 décembre 2023, à la suite d'une décision du conseil d'administration de FPN en date du 29 octobre 2019.

Le prix de cession des 150 715 849 ORA à la société Foncière Paris Nord a été fixé à la somme de six cent vingt-cinq mille euros (625 000 €).

Monsieur Richard Lonsdale-Hands, Président de la Société, Madame Valérie Gimond-Duménil et Madame Laurence Duménil sont Administrateurs des sociétés FIPP et Foncière Paris Nord.

Monsieur Alain Duménil est actionnaire détenant indirectement plus de 10% des droits de vote des sociétés FIPP et Foncière Paris Nord.

La cession des 150 715 849 ORA est intervenue le 5 mai 2020.

2.b *La signature d'une convention de cession de bons de souscription d'actions avec la société Foncière Paris Nord*

La Société était titulaire de 72 848 870 bons de souscription d'actions (BSA), émis le 04 décembre 2014 par la société Foncière Paris Nord (FPN). Les BSA qui avaient une durée de cinq ans, ont vu leur échéance de remboursement prorogée jusqu'au 4 décembre 2023 par décision du conseil d'administration de FPN du 29 octobre 2019.

Le prix d'exercice de ces BSA était de 0,05 euro et un BSA donnait le droit à deux actions nouvelles.

Le prix de cession des 72 848 870 BSA, à la société FPN, a été fixé à la somme de deux cent quatre-vingt-huit mille neuf cent soixante-dix euros (288 970 €).

Monsieur Richard Lonsdale-Hands, Président de la Société, Madame Valérie Gimond-Duménil et Madame Laurence Duménil sont Administrateurs des sociétés FIPP et Foncière Paris Nord.

Monsieur Alain Duménil est actionnaire détenant indirectement plus de 10% des droits de vote des sociétés FIPP et Foncière Paris Nord.

La cession des 72 848 870 BSA est intervenue le 5 mai 2020.

2- Le Conseil d'Administration du 29 mai 2020 a autorisé :

La signature d'un contrat de cession de créance avec la société Foncière Paris Nord

i) La Société a conclu avec la société Foncière Paris Nord, par acte sous-seing privé, en date du 15 octobre 2019, un prêt de deux millions d'euros (2.000.000 €), rémunéré au taux de 1,5%.

Dans le cadre de cette enveloppe de 2.000.000 euros, la société FIPP a avancé à la société FONCIERE PARIS NORD, une somme de 1.719.573,93 euros, arrêtée au 31 mai 2020, à laquelle s'ajoute des intérêts pour 8.602,64 €.

ii) La Société détenait également, à l'encontre de la société FONCIERE PARIS NORD, une créance qui s'élevait, au 29 mai 2020, à un million deux cent soixante-dix-sept mille trois cent soixante-quinze euros et quatre-vingt-douze centimes (1.277.375,92 €).

A jour dudit Conseil d'Administration, la créance totale de la société FIPP sur la société FONCIERE PARIS NORD s'élevait à un montant, intérêts compris, de trois millions cinq mille cinq cent cinquante-deux euros et quarante-neuf centimes (3.005.552,49 €).

La société FONCIERE PARIS NORD a proposé de solder sa dette par la cession, ce à due concurrence, de la créance, inscrite en compte courant, qu'elle détient, sur sa filiale Pamier.

Il a été considéré qu'il était de l'intérêt de la société FIPP à accepter cette modalité de règlement, eu égard à la valeur des actifs immobiliers détenus par la société Pamier.

Monsieur Richard Lonsdale-Hands, Madame Valérie Gimond-Duménil, Madame 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.

L'acte de cession de créance a été signé le 1er juin 2020 et signifié au débiteur cédé le 18 juin 2020.

3- Le Conseil d'Administration du 15 juin 2020 a autorisé :

La signature d'une convention de nantissement de parts sociales de la société Pamier, avec la société Foncière Paris Nord

La Société a souhaité constituer des garanties, au titre de la créance de quinze millions six cent trente-cinq huit cent quatre-vingt-dix-sept euros (15.635.897,92 €), que celle-ci détient à l'encontre de la société Pamier, auprès de la société Foncière Paris Nord, société-mère de la société Pamier, dans le cadre d'une convention de nantissement des parts sociales de la société Pamier par la société Foncière Paris Nord.

Monsieur Richard Lonsdale-Hands, Président de la Société, Madame Valérie Gimond- Duménil, Madame Laurence Duménil, sont Administrateurs de ces deux sociétés.

Par ailleurs, Monsieur Alain Duménil est actionnaire détenant indirectement plus de 10% des droits de vote des deux sociétés.

La convention de nantissement a été signée en date du 15 juin 2020.

4- Le Conseil d'Administration du 16 juin 2020 a autorisé :

La signature d'un avenant à la convention d'un nantissement de parts sociales de la société Pamier, avec la société Foncière Paris Nord

A la suite d'une erreur matérielle, l'acte de nantissement signé le 15 juin 2020, avec la société Foncière Paris Nord, ne contenant ni la clause compromissoire, ni les clauses relatives à l'imprévision et/ou de renonciation à l'article 1121 du Code civil, tels que convenus initialement, la société Foncière Paris Nord a accepté d'honorer son engagement et de signer un avenant audit acte.

Monsieur Richard Lonsdale-Hands, Président de la Société, Madame Valérie Gimond- Duménil, Madame Laurence Duménil sont Administrateurs de ces deux sociétés.

Par ailleurs, Monsieur Alain Duménil est actionnaire détenant indirectement plus de 10% des droits de vote des deux sociétés.

L'avenant à la convention de nantissement a été signé le 16 juin 2020.

5- Le Conseil d'Administration du 16 juin 2020 a autorisé :

La signature d'un acte de constitution de garanties hypothécaires sur l'ensemble des biens et droits immobiliers composant le patrimoine immobilier appartenant à PAMIER sur la commune de Blanc-Mesnil

Aux termes de l'Acte de Cession de Créance du 1er juin 2020, la société Foncière Paris Nord (FPN), associé unique de la société Pamier, a bénéficié de la part de la société FIPP d'un concours financier ayant permis de mobiliser des fonds nécessaires aux travaux de démolition et d'aménagement du site de Blanc Mesnil, propriété de la société PAMIER, en vue de sa mise en valeur afin de procéder à sa commercialisation.

La société FIPP, connaissant parfaitement la situation financière de la société PAMIER, a demandé à la société FPN à bénéficier d'une sûreté réelle pour garantir sa créance qu'elle détient désormais sur la société PAMIER.

Le Conseil d'Administration a autorisé la Société à accepter une affectation hypothécaire sur l'ensemble des biens et droits immobiliers appartenant à PAMIER composant son patrimoine immobilier sur la commune de Blanc-Mesnil.

Monsieur Richard Lonsdale-Hands, Président de la Société, Madame Valérie Gimond- Duménil, Madame Laurence Duménil sont Administrateurs de ces deux sociétés.

Par ailleurs, Monsieur Alain Duménil est actionnaire détenant indirectement plus de 10% des droits de vote des deux sociétés.

L'inscription de l'hypothèque a été effectuée le 25 juin 2020.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES 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. 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, premier et troisième étages du bâtiment sis 2 rue de Bassano, 75116 Paris, dit bâtiment « A », à usage de bureaux, moyennant un loyer annuel de cent huit mille neuf cent quatre-vingt-douze euros et quatre-vingt-quatre centimes (108 992,84 euros), hors taxes et hors charges, pour une durée de douze (12) années, prenant effet rétroactivement au 29 décembre 2015.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, Acanthe Développement a facturé à FIPP la somme de 114 880 euros.

Cette convention permet à la société FIPP de garder son siège social au 2 rue de Bassano, 75116 Paris.

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 de la société Acanthe Développement.

Monsieur Alain Duménil est actionnaire détenant indirectement plus de 10 % des droits de vote de ces deux sociétés.

2. Le Conseil d'administration 14 octobre 2019 a approuvé :

- a) la conclusion d'un nouvel emprunt d'un montant total de deux millions d'euros (2.000.000 €), par la Société (Prêteur) à la société Foncière Paris Nord (Emprunteur), afin de lui permettre de bénéficier, notamment, des fonds nécessaires aux travaux de démolition et d'aménagement du site en vue de sa mise en valeur et, 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.

- b) 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.

Madame Valérie Gimond-Duménil, Madame Laurence Duménil, et Monsieur Richard Lonsdale-Hands sont Administrateurs des deux sociétés.

Monsieur Alain Duménil est actionnaire détenant indirectement plus de 10% des droits de vote des deux sociétés.

Ce prêt a été soldé le 30 mai 2020.

Paris et Paris-La Défense, 31 mai 2021

Les commissaires aux comptes

Exco Paris ACE

 FRANÇOIS SHOUKRY

François SHOUKRY

Deloitte & Associés



Benjamin HADDAD