

F I P P

Société Anonyme au capital de 15 000 000 euros
Siège social : 55, rue Pierre Charron - 75008 Paris
542 047 212 RCS PARIS

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE ET EXTRAORDINAIRE DU
28 JUIN 2022

Exposé sommaire sur la situation de la société au cours de l'exercice écoulé

1. SITUATION DE LA SOCIETE ET ACTIVITE DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE (articles L.22-10-34, L.225-100-2 et L.233-26 du Code de commerce)

1.1. ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021

LES INFORMATIONS CLEFS

(En millions d'euros sauf précision contraire)	31/12/2021	31/12/2020	Variations
Patrimoine immobilier	77,8	75,8	2,0
Capitaux propres part du groupe	60,3	37,2	23,1
Excédent de trésorerie (+) / Dette financière nette (-)	(0,1)	2	(1,9)
Actif net réévalué dilué par action (en euros)	0,523	0,322	0,201

Les informations sectorielles sont présentées, ci-dessous et dans la note 6 de l'annexe aux comptes consolidés.

L'ACTIVITE

Le groupe a réalisé l'intégralité de son chiffre d'affaires 2021 en France ainsi qu'en Angleterre, dans le secteur de l'immobilier.

Au 31 décembre 2021, le chiffre d'affaires du groupe FIPP s'élève à 2 102 K€ (dont 1 582 K€ de revenus locatifs et 520 K€ de charges locatives refacturées) contre 2 185 K€ (dont 1 626 K€ de revenus locatifs et 560 K€ de charges locatives refacturées) en 2020.

Une baisse de chiffre d'affaires de 3,8 %, soit 83 K€, a donc été constatée entre 2021 et 2020.

La baisse des loyers (-44 K€) s'explique par la fin de bail du locataire de Londres fin septembre 2021 (-65 K€), l'indexation des loyers (+21 K€).

Au niveau des secteurs d'activité, le chiffre d'affaires des hôtels représente 58 % du chiffre d'affaires global de 2020 contre 54,6 % en 2021. Les autres secteurs : commerces et résidentiels représentent quant à eux, respectivement 2,4 % et 39,6 % du chiffre d'affaires global.

Le chiffre d'affaires du groupe se présente ainsi :

(En milliers d'euros)	Habitations		Commerces		Hôtels		Immeubles en restructuration		Total	
	Cumul 2021	Cumul 2020	Cumul 2021	Cumul 2020	Cumul 2021	Cumul 2020	Cumul 2021	Cumul 2020	Cumul 2021	Cumul 2020
Revenus locatifs	542	601	37	36	1 003	989	-	-	1 582	1 626
Charges locatives refacturées	291	343	13	13	216	205	-	-	520	561
Total chiffre d'affaire	833	944	50	49	1 219	1 194	-	-	2 102	2 187

Au niveau géographique, les immeubles situés en province (essentiellement à la montagne) ont généré 87,5 % du chiffre d'affaires global, ceux situés en région parisienne (hors Paris intra-muros) 2,4 % et celui du Royaume Uni 10,1 %.

La trésorerie disponible fin 2021 est de 0,7 M€ contre 2,6 M€ à fin 2020. Il est toutefois précisé que le groupe a, au 31 décembre 2021, une dette envers son actionnaire majoritaire de 9 M€.

ÉVOLUTION DE PERIMETRE

MYHOTELMATCH (Ex Foncière Paris Nord)

Fin septembre 2021, FIPP détenait 19,43% de la société MYHOTELMATCH. A cette date, le Groupe a estimé ne plus avoir le contrôle au sens de la norme IFRS 10, et a déconsolidé la société MYHOTELMATCH à cette date (cf. 4.3.2.3 des l'annexes aux Comptes Consolidés).

Fin décembre 2021, FIPP détenait 18,94 % suite à des conversions d'ORA ou BSA par d'autres actionnaires.

La déconsolidation de cette entité n'a pas eu d'incidence en terme de trésorerie lors du débouclage de l'opération.

PAMIER

Il est rappelé que le 27 octobre 2020, FIPP a décidé, pour préserver ses droits, d'exercer son nantissement sur les titres PAMIER. FIPP, qui a assuré le financement de la société PAMIER depuis de nombreuses années, détient aujourd'hui d'importantes créances (15 635 898 €) sur cette société, qui étaient garanties par un nantissement sur les titres, La société détient de surcroit un compte courant de 930 K€ sur cette société.

Le pourcentage d'intérêt dans PAMIER est de 100 % depuis 2020.

Transmissions Universelles de Patrimoine

Le 25 novembre 2020, la Société a décidé la dissolution sans liquidation de sa filiale SCI LES HALPYLLES détenue à 100 %, cette décision entraînant la transmission universelle du patrimoine de celle-ci à la Société. La TUP est devenue effective au 1^{er} janvier 2021.

Le 14 octobre 2021, la Société a décidé la dissolution sans liquidation de sa filiale BSM SARL détenue à 100 %, cette décision entraînant la transmission universelle du patrimoine de celle-ci à la Société.

Le 21 octobre 2021, après rachat d'une part minoritaire, la Société a décidé la dissolution sans liquidation de sa filiale MEGEVE INVEST SCI désormais détenue à 100 %, cette décision entraînant la transmission universelle du patrimoine de celle-ci à la Société.

TRAVAUX

Des travaux ont été réalisés sur le site de Blanc Mesnil pour 24 K€, afin de nettoyer le bâtiment Ampère, et faire ressortir l'ossature béton de cet immeuble.

2. COMPTES ANNUELS ET CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021

2.1. COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2021

L'actif immobilier en valeur nette s'élève à 0,31 M€ et comprend un terrain à Verdun (55).

Les participations dans vos filiales s'élèvent en valeur brute à 56,1 M€ et à 38,8 M€ en valeur nette au 31 décembre 2021 contre à 56,5 M€ et à 38,2 M€ en valeur nette au 31 décembre 2020. La variation en valeur nette provient de l'évolution des situations nettes des filiales, dont une variation de +0,43 M€ pour LE BREVENT, +0,14 M€ pour BRIHAM, +0,11 M€ pour FTI, et la Transmission Universelle de BSM pour -0,1 M€.

La liste des participations et les principales données comptables de ces dernières figurent dans le tableau des filiales et participations de la note 4.1 de l'annexe des comptes sociaux.

Les autres titres immobilisés s'élèvent en valeur brute à 1,26 M€ et à 1,13 M€ en valeur nette au 31 décembre 2020 contre 0,93 M€ et à 0,58 M€ en valeur nette au 31 décembre 2020. Ces titres sont constitués de 34 326 914 actions MYHOTELMATCH (Ex FONCIERE PARIS NORD - FPN), soit 18,94 % du capital.

Le poste « Clients et Comptes rattachés » (0,48 M€) est constitué pour 0,39 M€ de factures à établir correspondant aux refacturations de quote-part de frais et de salaires.

Le poste « Autres créances » d'un montant de 25,0 M€ est essentiellement constitué d'avances de trésorerie (13,3 M€) consenties aux filiales du groupe afin de les financer. Ces avances font suite à l'encaissement par la société FIPP d'avances de trésorerie reçue de la société RODRA INVESTISSEMENTS SCS. Une créance sur PAMIER d'une valeur nette de 11,4 M€ est aussi présente, suite aux cessions de créances MYHOTELMATCH (Ex FONCIERE PARIS NORD) de 2019 et 2020.

Le montant des disponibilités s'élève à 0,3 M€ au 31 décembre 2021 contre 1,3 M€ au 31 décembre 2020.

Le montant des capitaux propres au 31 décembre 2021 s'élève à 45,01 M€ contre 46,85 M€ au 31 décembre 2020. La variation est due au résultat déficitaire de l'exercice clos le 31 décembre 2021 s'élevant à -1,82 M€.

Le poste « Emprunts et dettes financières » s'élève à 19,95 M€ au 31 décembre 2021 contre 18,5 M€ au 31 décembre 2020. Il est constitué des avances reçues de la société RODRA INVESTISSEMENTS SCS de 9 M€ et avances reçues en comptes courants de nos filiales pour 10,9 M€.

Le poste « Fournisseurs et comptes rattachés » s'élève à 0,74 M€. Il est constitué de factures fournisseurs non parvenues pour 0,64 M€.

Le poste « Dettes fiscales et sociales » s'élève à 0,1 M€. Ce poste est essentiellement constitué de dettes de TVA (0,08 M€) et de dettes sociales (0,02 M€) qui ont été réglées en janvier 2022.

2.2. COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2021

La société anonyme FIPP, dont le siège social est au 55, rue Pierre Charron à Paris 8^{ème} est l'entité consolidante du groupe FIPP. Elle est cotée sur Euronext Compartiment C (ISIN FR-0000038184) et a pour monnaie fonctionnelle l'euro.

En application du règlement européen n°1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du Groupe FIPP au 31 décembre 2018 (qui peuvent être consultés sur le site Internet du Groupe : www.f-i-p-p.com) ont été établis en conformité avec les normes comptables internationales telles qu'approuvées par l'Union Européenne à la date de clôture de ces états financiers et qui sont d'application obligatoire à cette date (référentiel disponible sur http://ec.europa.eu/finance/company-reporting/standards-interpretations/index_fr.htm).

Les normes internationales comprennent les IFRS (*International Financial Reporting Standards*), les IAS (*International Accounting Standards*) et les interprétations de l'IFRIC (*International Financial Reporting Interpretations Committee*) et de la SIC (*Standing Interpretations Committee*).

BILAN CONSOLIDE

Les immeubles de placement au 31 décembre 2021 ressortent à 77,8 M€ contre 75,8 M€ au 31 décembre 2020. Cette valeur au 31 décembre 2021 tient compte de l'évaluation des immeubles de placement à la juste valeur. Ce poste comprend un ensemble immobilier désigné sous le nom

de Centre d'Affaires Paris Nord détenu par PAMIER. La valeur au coût amorti de cet ensemble est retenue dans les comptes ; la valeur nette de cet ensemble s'élève à 17,9 M€ au 31 décembre 2021.

Les actifs corporels en valeur nette s'élèvent à 0,87 M€ contre 0,87 M€ en 2020, et sont essentiellement composés des droits d'utilisation des contrats de location (IFRS16).

Les actifs incorporels (0,75 M€) sont principalement constitués de la marque Jacques Fath (0,73 M€).

Les actifs financiers non courants représentent 9,6 M€. Ils sont essentiellement constitués par des titres représentant 2,66 % du capital social de la société VENUS (société immobilière filiale du groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT) pour un montant de 8,2 M€, La seconde composante principale étant la valorisation à la juste valeur de MYHOTELMATCH (Ex FONCIERE PARIS NORD) déconsolidée en 2021 suite à la perte de contrôle au sens la norme IFRS 10, dont la valeur dans les comptes est de 1,13 M€.

Concernant les parts de la société VENUS, une décision de la Cour d'appel de Paris du 27 février 2014, annulant notamment les apports d'actifs effectués en 2009 par la société FRANCE IMMOBILIER GROUP au profit de la SNC VENUS, fait courir à cette dernière un risque patrimonial, sans que ce risque puisse être apprécié à ce jour eu égard aux incertitudes qu'emportent cette décision juridique sur la valeur de cette société (Cette décision est consultable sur le site www.acantheveloppement.fr).

Dans son arrêt du 26 avril 2017, la Cour de cassation a remis la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt, c'est-à-dire dans celui des deux jugements du tribunal de commerce de Paris du 14 janvier 2011 qui avaient indiqué qu'il n'y avait pas lieu de remettre en cause ces distributions réalisées en décembre 2009 et avaient débouté les anciens actionnaires minoritaires de la société FIG de leurs demandes de nullité des opérations postérieures à l'assemblée annulée de FIG du 24 février 2004, et pour les mêmes motifs de leurs demandes formées à l'encontre d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT.

La Cour de cassation a renvoyé la cause et les parties devant la cour d'appel de Paris autrement composée.

Par un arrêt du 7 juillet 2020, la cour d'appel a confirmé le jugement de première instance du 14 janvier 2011 et a débouté Barthes de sa demande de nullité des opérations postérieures à l'AG du 24 février 2004. Les apports ne sont donc pas annulés. Un pourvoi en cassation est en cours.

Le poste clients et comptes rattachés en valeur nette s'élève à 1,6 M€ (dont 0,17 K€ de factures à établir) contre 1,3 M€ au 31 décembre 2020 Les factures à établir comprennent des redevances de charges à émettre pour 0,13 M€ et des refacturations de salaires 0,04 M€.

Le poste « Autres créances » s'élève à 1,38 M€. Ce poste est principalement constitué de créances de TVA (1,06 M€), de divers créances (0,26 M€), et de créances sur le Trésor (0,04 M€).

Le poste « Trésorerie et équivalent de trésorerie » s'élève à 0,72 M€. Il est composé uniquement des disponibilités.

Le détail des autres postes d'actif est fourni dans les annexes aux comptes consolidés, paragraphe 4.2.

Les fonds propres part du Groupe au 31 décembre 2021 s'élèvent à 60,31 M€ contre 37,18 M€ au 31 décembre 2020.

La variation des fonds propres par rapport au 31 décembre 2021 s'explique notamment par les points suivants :

- le résultat consolidé attribuable aux propriétaires qui est une perte de -0,52 M€,
- les gains et pertes directement comptabilisés en capitaux propres de l'exercice (+0,69 M€) qui comprennent la variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente (+0,27 M€) et les écarts de conversion sur les états financiers d'une activité à l'étranger pour (+0,42 M€),
- La variation de la part des minoritaires sur l'exercice pour -0,76 M€,
- la déconsolidation de MYHOTELMATCH (Ex FONCIERE PARIS NORD) pour +23,7 M€.

Les postes « Passifs financiers » (courants et non courants) s'élèvent à 0,86 M€ au 31 décembre 2021 contre 0,87 M€ au 31 décembre 2020. Les passifs financiers 2021 proviennent intégralement de la dette de loyer IFRS 16.

Le détail des autres postes de passif est fourni dans les annexes aux comptes consolidés paragraphe 4.5.

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

Le chiffre d'affaires consolidé au 31 décembre 2021 est de 2 102 K€ (dont 1 582 K€ de loyers et 520 K€ de charges refacturées) contre 2 185 K€ (dont 1 626 K€ de loyers et 560 K€ de charges refacturées). L'explication de la variation du chiffre d'affaires est donnée au paragraphe 1 du présent rapport de gestion.

Le revenu net des immeubles s'établit à -851 K€ au 31 décembre 2021 contre -821 K€ au 31 décembre 2020.

A fin décembre 2021, le résultat opérationnel hors résultat de cession des immeubles de placement est une perte de -28 151 K€ contre une perte de -6 960 K€ au 31 décembre 2020.

Les frais de personnel (451 K€ contre 561 K€ en 2020) enregistrent la charge de salaires et de charges sociales des salariés, plus les charges de salaires et de charges sociales refacturées au groupe FIPP, moins les salaires et les charges sociales que le Groupe FIPP refacture à des sociétés extérieures.

Les autres frais généraux de l'exercice (919 K€) sont en baisse par rapport à l'exercice précédent (-164 K€). Ils sont principalement composés des frais suivants :

- honoraires (499 K€), dont les auditeurs financiers (109 K€), Honoraires comptables (50 K€) les honoraires juridiques (164 K€) et les honoraires divers (176 K€),
- frais d'acte (63 K€),
- frais de structure, y compris la location et charges locatives des bureaux (118 K€),
- frais de publication légales et financières (114 K€),
- taxes retenues à la source pour les sociétés étrangères (20 K€),
- Divers Taxes (48 K€),
- commissions bancaires (25 K€).

Les Autres produits et charges (-140 K€ contre -1 056 K€ en 2020) enregistrent notamment :

- des produits divers (+2 K€),
- des pénalités et amendes (-123 K€), essentiellement lié au site Centre d'Affaires Paris Nord détenu par PAMIER,
- divers charges (-19 K€).

La variation de juste valeur des immeubles de placement (+1 623 K€ contre -2 832 K€ en 2020) représente l'évolution de la valeur des immeubles de placement sur l'exercice.

Les dotations aux autres amortissements et provisions de l'exercice (-558 K€ contre -611 K€ en 2020) concernent les dotations aux amortissements sur les immeubles du Centre d'Affaires Paris Nord (-449 K€), la dotation IFRS 16 (-79 K€) les dotations sur immobilisations corporelles (-30 K€).

Les reprises de provisions (+283 K€ contre +5 K€ en 2020) concernent une reprise sur la créances à l'encontre des anciens dirigeants de FTI.

Le résultat de déconsolidation de MYHOTELMATCH (Ex FONCIERE PARIS NORD) ressort à +1 494 K€.

Les Autres produits et charges financiers (-197 K€ contre -239 K€ en 2020) concernent principale charges d'intérêts sur les avances de trésorerie consenties par l'actionnaire majoritaire (-81 K€), des dotations nettes de comptes courants sur sociétés non consolidées (-77 K€) des résultats de change (-15 K€).

Le résultat net consolidé est bénéfice de 280 K€ se répartissant pour la part des propriétaires du Groupe en une perte de -524 K€ et un bénéfice de +804 K€ pour les participations ne donnant pas le contrôle contre une perte de 8 955 K€ au 31 décembre 2020 se répartissant à hauteur de - 7 898 K€ pour - la part des propriétaires du Groupe et de -1 057 K€ pour les participations ne donnant pas le contrôle.