

Rapport  
Financier  
annuel  
2021



FIPP



## SOMMAIRE

Conformément aux dispositions des articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le présent rapport comprend les documents et informations suivants :

<b>1/ Attestation des personnes physiques responsables du rapport financier annuel</b>	<b>2</b>
<b>2/ Rapport de gestion du Conseil d'Administration présenté à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle et Extraordinaire portant sur la Société et le Groupe consolidé</b> Ce rapport comprend le rapport établi par le Conseil d'Administration en application de l'article L.225-37 du Code de Commerce sur le gouvernement d'entreprise (annexe 2 du rapport de gestion)	<b>4</b>
<b>3/ Comptes annuels de FIPP au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 (et leurs annexes)</b>	<b>47</b>
<b>4/ Comptes consolidés de FIPP au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 (et leurs annexes)</b>	<b>63</b>
<b>5/ Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021</b>	<b>113</b>
<b>6/ Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021</b>	<b>119</b>



# Attestation des personnes physiques responsables du rapport financier annuel

« J'atteste, qu'à ma connaissance, les comptes annuels et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021 présentés dans le rapport financier qui suit, sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés. »

**La société FIPP**  
**Représentée par : Richard LONSDALE-HANDS**  
**Président Directeur Général**



# Rapport de Gestion 2021

# Rapport de gestion du Conseil d'Administration présenté à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle et Extraordinaire en date du 28 juin 2022

F I P P

Société Anonyme au capital de 15 000 000 euros

Siège social : 55, rue Pierre Charron -75008 Paris - France - 542 047 212 Rcs Paris

Chers Actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale, conformément à la loi et aux dispositions de nos statuts, à l'effet notamment de (i) vous rendre compte des résultats de notre gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, (ii) soumettre à votre approbation les comptes dudit exercice, (iii) renouveler l'autorisation donnée au Conseil d'Administration d'acheter et vendre par la Société ses propres actions, (iv) autoriser le Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues, (v) approuver les éléments de rémunération en 2021 du Président du Conseil

d'Administration et Directeur Général, (vi) approuver la politique de rémunération des mandataires sociaux pour 2022.

Les convocations à la présente Assemblée ont été régulièrement effectuées.

Les documents et renseignements s'y rapportant prévus par la réglementation en vigueur vous ont été adressés ou ont été tenus à votre disposition et à celle des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à votre capital social dans les délais impartis par les dispositions légales, réglementaires et statutaires.

Nous vous rappelons que vous êtes appelés à statuer sur l'ordre du jour suivant :

## A TITRE ORDINAIRE

- ▶ Rapport de gestion du Conseil d'Administration sur l'exercice clos le 31 décembre 2021 incluant le rapport de gestion du Groupe ;
- ▶ Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise prévu par l'article L.225-37 du Code de Commerce ;
- ▶ Rapports des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021, sur les comptes consolidés et sur le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise prévu par l'article L.225-37 Code de Commerce ;
- ▶ Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés visés par l'article L.225-38 du Code de Commerce ;
- ▶ Rapport spécial des Commissaires aux Comptes en application de l'article L.225-42, alinéa 3, du Code de commerce ;
- ▶ Approbation des comptes annuels et *quitus* aux Administrateurs ;
- ▶ Approbation des comptes consolidés ;
- ▶ Affectation du résultat ;
- ▶ Distribution de dividendes ;
- ▶ Approbation de conventions visées à l'article L.225-38 du Code de Commerce ;
- ▶ Ratification du transfert du siège social ;
- ▶ Approbation de la rémunération des mandataires sociaux versés au cours ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, ce en application de l'article L 22-10-34 I du Code de commerce ;
- ▶ Approbation des éléments de la rémunération totale et des avantages de toute nature, versés ou attribués, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, à Monsieur Richard Lonsdale-Hands, Président du Conseil d'Administration et Directeur Général, ce en application de l'article L 22-10-34 II du Code de commerce ;
- ▶ Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux, au titre de l'exercice 2022, conformément à l'article L 22-10-8 II du Code de commerce ;
- ▶ Approbation de la politique de rémunération du Président Directeur Général, au titre de l'exercice 2022, conformément à l'article L 22-10-8 II du Code de commerce ;
- ▶ Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme d'actions.

## A TITRE EXTRAORDINAIRE

- ▶ Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues ;
- ▶ Pouvoirs en vue des formalités.

## PLAN DU RAPPORT

<b>1. Situation de la Société et activité du Groupe au cours de l'exercice écoulé</b> (articles L.22-10-34, L.225-100-2 et L.233-26 du Code de commerce)	<b>9</b>
1.1. Activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021	9
1.2. Évolution de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021	10
<b>2. Comptes annuels et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021</b>	<b>10</b>
2.1. Comptes annuels au 31 décembre 2021	10
2.2. Comptes consolidés au 31 décembre 2021	11
2.3. Facteurs de risques et d'incertitudes	14
2.4. Risques liés aux expertises immobilières	19
2.5. Dispositif et description des procédures de contrôle interne	20
<b>3. Informations sur les délais de paiement</b> (article L.441-6-1 du Code de Commerce)	<b>21</b>
<b>4. Prises de participations et/ou de contrôle dans des sociétés</b> (articles L.233-6 et L.247-1 du Code de Commerce)	<b>22</b>
<b>5. Identité des personnes détenant des actions au-delà d'un certain seuil</b> (article L.233-13 et L.247-2 du Code de Commerce)	<b>23</b>
5.1. Actionariat de la Société (article L.233-13 du Code de Commerce)	23
5.2. Titres d'autocontrôle (article L.233-13 du Code de Commerce)	23
5.3. Avis de détention et aliénation de participations croisées	23
<b>6. Évènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice de la Société et du Groupe</b>	<b>24</b>
<b>7. Situation et valeur du patrimoine – Évolution prévisible et perspectives d'avenir de la Société et du Groupe</b>	<b>24</b>
<b>8. Approbation des comptes – Affectation du résultat – Dividendes versés – <i>Quitus</i> aux Administrateurs</b>	<b>26</b>
8.1. Affectation du résultat social	26
8.2. Charges non déductibles fiscalement (article 39-4 du Code Général des Impôts)	26
8.3. Distributions antérieures de dividendes (article 243 bis du Code Général des Impôts)	26
8.4. <i>Quitus</i> aux Administrateurs	26
<b>9. Activité en matière de recherche et de développement pour la Société et le Groupe</b> (articles L.232-1 et L.233-26 du Code de Commerce)	<b>27</b>
<b>10. Déclaration de performance extra-financière (article L22-10-36 du Code de commerce)</b>	<b>27</b>
<b>11. Seuil de participation des salariés au capital social</b> (article L.225-102 du Code de Commerce)	<b>27</b>
<b>12. Informations relatives à la mise en œuvre du programme de rachat d'actions</b> (article L.225-211 du Code de Commerce)	<b>27</b>
<b>13. Situation des mandats des Administrateurs</b>	<b>28</b>
<b>14. Situation des mandats des Commissaires aux Comptes</b>	<b>28</b>
<b>15. Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions</b>	<b>28</b>
<b>16. Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues</b>	<b>29</b>

<b>17.</b> Rapport du Conseil d'Administration établi en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce	<b>29</b>
<b>18.</b> Programmes de rachat d'actions	<b>29</b>
<b>19.</b> Tableau récapitulatif des opérations visées à l'article L.621-18-2 du Code Monétaire et Financier (article 223-26 du Règlement Général de l'AMF)	<b>30</b>
<b>20.</b> Opérations d'attribution d'actions réalisées en vertu des articles L.22-10-59 et L.225-197-3 du Code de Commerce et opérations réalisées en vertu des dispositions prévues aux articles L.22-10-56 ET L.225-186 du Code de Commerce	<b>30</b>
<b>21.</b> Prêts interentreprises (article L.511-6 du Code Monétaire et Financier)	<b>30</b>
<b>22.</b> Tableau des résultats des 5 derniers exercices	<b>30</b>
<b>23.</b> Pouvoirs en vue des formalités	<b>30</b>

<b>ANNEXES 1 – Patrimoine 31 décembre 2021</b>	<b>31</b>
<b>ANNEXES 2 – Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021</b>	<b>32</b>
1. Code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises	32
2. Préparation et organisation des travaux du Conseil d'Administration	33
2.1. Conseil d'Administration	33
2.2. Comité d'audit	34
2.3. Autres Comités	34
2.4. Procédure d'évaluation des conventions courantes	34
3. Modalités particulières à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale	34
4. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (article L.22-10-11 du Code de Commerce)	34
5. Dissociation/cumul des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général	35
6. Limitations des pouvoirs du Directeur Général	35
7. Informations sur les mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux (article L.22-10-10 du Code de Commerce)	36
8. Politique de rémunération des mandataires sociaux	37
8.1. Principes de rémunération	37
8.2. Éléments individuels de rémunération	38
8.3. Nomination d'un nouveau dirigeant mandataire social	39
9. Informations sur les rémunérations et avantages versées aux mandataires sociaux (article L.22-10-9 du Code de Commerce)	40
10. Conventions réglementées et conventions courantes	44
11. Tableau récapitulatif et rapport complémentaire du Conseil d'Administration sur l'utilisation des délégations relatives aux augmentations de capital (articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de Commerce)	45
<b>ANNEXES 3 – Tableau des résultats des 5 derniers exercices</b>	<b>46</b>

# 1. SITUATION DE LA SOCIÉTÉ ET ACTIVITÉ DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

(articles L.22-10-34, L.225-100-2 et L.233-26 du Code de commerce)

## 1.1. ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 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.

### ÉVOLUTION DE PÉRIMÈTRE

#### 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 surcroît 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<sup>er</sup> 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.

### L'ACTIVITÉ

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

Le chiffre d'affaires du groupe se présente ainsi :

	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
<i>(En milliers d'euros)</i>										
Revenus locatifs	542	601	37	36	1 003	989	-	-	1 582	1 626
Charges locatives refacturées	291	343	13	13	216	205	-	-	520	561
<b>Total chiffre d'affaire</b>	<b>833</b>	<b>944</b>	<b>50</b>	<b>49</b>	<b>1 219</b>	<b>1 194</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 102</b>	<b>2 187</b>

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,

d'affaires global de 2020 contre 54,6 % en 2020. Les autres secteurs : commerces et résidentiels représentent quant à eux, respectivement 2,4 % et 39,6 % du chiffre d'affaires global.

une dette envers son actionnaire majoritaire de 9 M€.

## 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.

## 1.2. ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration n'a pas connu de modification au cours de l'exercice.

## 2. COMPTES ANNUELS ET CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021

### 2.1. COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 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 CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2021

La société anonyme FIPP, dont le siège social est au 55, rue Pierre Charron à Paris 8<sup>ème</sup> 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](http://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](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 CONSOLIDÉ

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.acanthedeveloppement.fr](http://www.acanthedeveloppement.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 RÉSULTAT CONSOLIDÉ

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 un bénéfice de 481 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 pénalité 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 un 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.

## 2.3. FACTEURS DE RISQUES ET D'INCERTITUDES

La société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés.

### RISQUE SUR LA GESTION DU CAPITAL

Le Groupe gère son capital pour s'assurer que les entités du Groupe seront capables de continuer leur exploitation en maximisant le

retour sur investissement des actionnaires par l'optimisation de l'équilibre « capitaux propres » et « dettes financières nettes ».

L'« excédent de trésorerie » ou les « dettes financières nettes » retenues incluent les emprunts mentionnés en note 4.5 de l'annexe des comptes consolidés minorés de la trésorerie et des équivalents de trésorerie. Les « capitaux propres » comprennent le capital social de la société mère, augmenté des réserves consolidées et du résultat consolidé de la période.

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Dettes financières auprès d'établissements de crédit	-	-
Dettes financières	-	(88)
Dettes financières IFRS 16	(856)	(778)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	718	2 642
Excédent de trésorerie net (+) / Dettes financières nettes (-)	(140)	1 775
<b>Capitaux propres part du Groupe</b>	<b>60 311</b>	<b>37 181</b>
<b>Ratio Excédent de trésorerie ou Dettes financières nettes / Capitaux propres part du Groupe</b>	<b>-0,23 %</b>	<b>4,8 %</b>

Au 31 décembre 2021, le Groupe avait un montant de dette financière nette de 140 K€ sans compter la valeur des titres d'autocontrôle (3 727 K€ valorisés à l'ANR), qui pourraient être mobilisés afin de dégager de la trésorerie, ni de l'excédent dégagé sur le réalisable courant défini par la différence entre les actifs courants (hors trésorerie et équivalents de trésorerie) et les dettes courantes (hors passifs financiers courants).

Ce ratio pourrait toutefois être amené à évoluer. En effet, le Groupe pourrait financer par emprunt d'éventuelles opportunités d'acquisitions qui se présenteraient sur son marché principal. Il pourrait également décider de céder certains immeubles en fonction des opportunités du marché.

### RISQUE DE TAUX

Le groupe FIPP n'ayant plus recours à l'emprunt à taux variable, aucun risque de hausse de taux qui pourrait renchérir le coût de la dette du Groupe n'est encourus.

### RISQUE DE LIQUIDITÉ

La politique du Groupe consiste à diversifier ses contreparties pour éviter les risques liés à une concentration excessive et à sélectionner des contreparties de manière qualitative. En outre, le Groupe contrôle les risques de crédits associés aux instruments financiers dans lesquels il investit en limitant les investissements en fonction de la notation de ces contreparties. Le Groupe place ses excédents sur des instruments financiers monétaires court-terme négociés avec des contreparties dont les notations financières sont au minimum AA- (Standard & Poors) et AA2 (Moody's).

## Créances échues mais non dépréciées

(En milliers d'euros)	Actifs échus à la date de clôture				Actifs dépréciés	Actifs ni dépréciés ni échus	Total
	0-6 mois	6-12 mois	+ 12 mois	Total			
Créances clients	275	141	574	990	26	593	1 609
Autres créances	-	-	249	249	-	1 127	1 376
<b>Total</b>	<b>275</b>	<b>141</b>	<b>823</b>	<b>1 239</b>	<b>26</b>	<b>1 720</b>	<b>2 985</b>

Les baux font l'objet de dépôts de garantie fixés à trois mois de loyers hors charges, limitant le risque d'irrecouvrabilité des créances de loyers.

Le tableau suivant fait apparaître les échéances d'emprunts, afin de compléter l'information concernant les risques pesant sur les liquidités du Groupe.

Nature du taux (en milliers d'euros)	Valeur au 31/12/2021	Parts		
		<1an	>1 an et <5 ans	À +5 ans
<b>Taux fixes</b>				
IFRS 16	857	96	406	354
<b>Taux Variables</b>				
Euribor	0	0	0	0
Libor	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>857</b>	<b>96</b>	<b>406</b>	<b>354</b>

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

### RISQUE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS FUTURS

Les opportunités stratégiques de FIPP dépendent de sa capacité à mobiliser des ressources financières, soit sous la forme d'emprunts, soit sous la forme de capitaux propres, afin de financer ses investissements. Il est possible d'envisager des événements affectant le marché de l'immobilier ou une crise internationale affectant les marchés financiers, et que la société ne dispose pas alors de l'accès souhaité aux ressources financières nécessaires pour financer l'acquisition de nouveaux immeubles soit en terme de volume de capitaux disponibles soit en terme de conditions proposées pour l'obtention des financements souhaités.

### RISQUE DE CONTREPARTIE

Le risque de contrepartie concerne les placements effectués par le Groupe et les contreparties du Groupe dans les transactions commerciales. Le risque de contrepartie sur les actifs financiers de transaction est limité par le type de support utilisé, essentiellement des OPCVM monétaires gérés par des établissements notoirement reconnus.

Le risque d'impayés des loyers dépend de la solvabilité de ses locataires. La qualité de signature des locataires est prise en considération par FIPP avant la signature de tous ses baux. Le résultat d'exploitation pourrait toutefois être affecté des défauts de paiements ponctuels de la part de locataires.

L'ensemble de nos locations est réalisé auprès de PME. En cas d'impayés des loyers, le locataire pourrait se retrouver en état de cessation des paiements. L'Administrateur judiciaire devrait alors décider de la poursuite du bail et, dans une telle hypothèse, deviendrait responsable du règlement des loyers sur ses propres deniers. A contrario l'Administrateur pourrait dans un délai en général de 3 mois (couvert par le dépôt de garantie) renoncer à la poursuite du bail et donc nous rendre la disponibilité des locaux.

Le seul risque subsistant alors étant la période de vacance avant de retrouver un nouveau locataire et les conditions économiques du nouveau loyer négocié.

Au 31 décembre 2021, les cinq premiers clients représentaient 95,6 %.

Au 31 décembre 2020, les cinq premiers clients représentaient 77,1 %.

Au 31 décembre 2021, le premier client, en termes de chiffre d'affaires, représentait 29,5 %, les cinq premiers clients représentaient 100 %.

Au 31 décembre 2020, le premier client, en termes de chiffre d'affaires, représentait 27 %, les cinq premiers clients représentaient 100 %.

Concernant les autres débiteurs tels que les notaires ou les gestionnaires d'immeubles, ces professionnels sont couverts par des assurances spécifiques.

## RISQUE FISCAL LIÉ AU STATUT DE SIIC

FIPP a opté, à effet du 1<sup>er</sup> décembre 2011, pour le régime fiscal des SIIC. A ce titre, elle sera exonérée d'IS sur la fraction de son bénéfice fiscal provenant (i) de la location d'immeubles et de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail ou dont la jouissance a été conférée à titre temporaire par l'État, une collectivité territoriale ou un de leurs établissements publics, (ii) des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier, de participations dans des sociétés de personnes ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime spécial, (iii) des dividendes reçus des filiales soumises au régime spécial, et des dividendes perçus d'une autre SIIC lorsque la société bénéficiaire de la distribution détient au moins 5 % du capital et des droits de vote de la société distributrice pendant deux ans au moins.

Cette exonération d'IS est cependant subordonnée au respect de certaines obligations et notamment de distribution des revenus locatifs nets, des plus-values et des dividendes, pour des montants donnés et dans des délais déterminés. Ainsi, les revenus locatifs nets doivent être distribués aux actionnaires à hauteur d'au moins 95 % avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation et les plus-values à hauteur d'au moins 70 % (pour les exercices clos à compter du 31 décembre 2018, contre 60 % précédemment) avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation. Quant aux dividendes reçus des filiales soumises au régime spécial, ils doivent être redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

Les filiales de FIPP détenues à 95 % au moins par cette dernière ont déjà ou pourront opter, dans des conditions comparables, pour le même régime.

Le bénéficiaire du régime des SIIC est également soumis à d'autres conditions et notamment à celui relatif à la détention du capital. Comme toutes les SIIC, FIPP ne doit pas avoir son capital social détenu directement ou indirectement à 60 % ou plus par un même actionnaire ou plusieurs actionnaires agissant de concert (à l'exception des situations dans lesquelles la participation à 60 % ou plus est détenue par une ou plusieurs SIIC). Pour les sociétés déjà placées sous le régime des SIIC avant le 1<sup>er</sup> janvier 2007, cette condition devait, en principe, être respectée au 1<sup>er</sup> janvier 2009.

Toutefois, le I de l'article 24 de la loi de finances pour 2009 avait reporté l'entrée en vigueur de cette condition au 1<sup>er</sup> janvier 2010.

Ce plafond de détention peut toutefois être dépassé, à titre exceptionnel, du fait de la réalisation de certaines opérations (OPA ou OPE visées à l'article L 433-1 du Code monétaire et financier, fusions, scissions ou confusions de patrimoine visées à l'article 210-0 A du Code Général des Impôts et opérations de conversion ou de remboursement d'obligations en actions) sous réserve que le taux de détention soit ramené en dessous de 60 % avant l'expiration du délai de dépôt de la déclaration de résultats de l'exercice concerné.

La loi vise deux situations, celle du dépassement temporaire du seuil de 60 % non justifié par l'un des événements mentionnés ci-avant, et celle dans laquelle il n'a pas été remédié à cette situation à la clôture de l'exercice de dépassement.

Dans le premier cas, le régime SIIC est suspendu pour la durée de ce seul exercice si la situation est régularisée avant la clôture de cet exercice.

Au titre de cet exercice de suspension, la SIIC est imposée à l'IS dans les conditions de droit commun, sous réserve des plus-values de cession d'immeubles qui sont, après déduction des amortissements antérieurement déduits des résultats exonérés, taxées au taux réduit de 19 %.

Le retour au régime d'exonération au titre de l'exercice suivant entraîne en principe les conséquences de la cessation d'entreprise, mais des atténuations sont toutefois prévues en ce qui concerne l'imposition des plus-values latentes. Ainsi, les plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail et parts de sociétés de personnes ayant un objet identique à celui des SIIC ne

sont soumises à l'IS au taux réduit de 19 % que sur la fraction acquise depuis le premier jour de l'exercice au cours duquel le plafond a été dépassé et les plus-values latentes relatives aux immobilisations autres ne font pas l'objet d'une imposition immédiate si aucune modification n'est apportée aux écritures comptables.

Enfin, le montant de l'impôt dû est également majoré de l'imposition au taux réduit de 19 % sur les plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier et participations, acquises durant la période de suspension, qui aurait été exigible si la société n'était pas sortie du régime.

Dans le second cas, la non-régularisation du dépassement du seuil de 60 % entraîne, au surplus, la sortie définitive du régime.

Or, en cas de sortie, notamment pour ce motif et si cet événement intervient dans les dix ans suivant l'option pour le régime des SIIC, la SIIC est alors tenue d'acquitter un complément d'IS sur les plus-values qui ont été imposées lors de l'entrée dans le régime au taux réduit, portant le taux d'imposition globale des plus-values en question au taux de droit commun prévu à l'article 219 I du Code Général des Impôts.

Par ailleurs, la SIIC et ses filiales doivent réintégrer dans leurs résultats fiscaux de l'exercice de sortie la fraction du bénéfice distribuable existant à la date de clôture de cet exercice et provenant de sommes antérieurement exonérées. Le montant d'IS dû est également majoré d'une imposition au taux de 25 % des plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier et participations, acquises pendant le régime, diminuées d'un dixième par année civile écoulée depuis l'entrée dans le régime.

Au 31 décembre 2021, aucun actionnaire n'atteint, dans les conditions précitées, le seuil de 60 % de détention directe ou indirecte dans le capital de FIPP.

En ce qui concerne les dividendes distribués par FIPP à compter de son option, la loi prévoit enfin l'application d'un prélèvement de 20 % sur ceux des dividendes prélevés sur des bénéfices exonérés et distribués à un actionnaire autre qu'une personne physique, détenant, directement ou indirectement, au moment de la mise en paiement, au moins 10 % des droits à dividendes de la SIIC distributrice, lorsque ces dividendes ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés (ou à un

impôt équivalent) chez cet actionnaire, sauf lorsque celui-ci est une société tenue à une obligation de redistribution de l'intégralité des dividendes ainsi perçus.

## **RISQUE D'ASSURANCE**

La société FIPP bénéficie d'une couverture d'assurance plafonnée destinée à garantir ses actifs immobiliers qui permettrait une reconstruction à neuf des immeubles de placement du Groupe. La société dépendant du marché de l'assurance, les primes versées pourraient subir une augmentation en cas de sinistre majeur supporté par les compagnies d'assurance.

Les immeubles sont actuellement assurés auprès de compagnies notoirement solvables : CHUBB EUROPE, SAGEBAT LYON, HISCOX et AXA pour le patrimoine français et ARTHUR J. GALLAGHER pour le bien à Londres.

## **RISQUE DE CHANGE**

Une des sociétés, propriétaire d'un bien immobilier à Londres, tient sa comptabilité en livres sterling (GBP). Il peut donc y avoir un risque lié au taux de change entre euros et livres sterling. De même, une des sociétés, tient sa comptabilité en francs suisse (CHF). Il peut donc y avoir un risque lié au taux de change entre euros et francs suisse.

## **RISQUE FINANCIER LIÉ AUX EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE**

Le Groupe n'a identifié aucun risque financier spécifique lié aux effets du changement climatique dans l'exercice de son activité au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

## **RISQUE SUR ACTIONS PROPRES**

Au 31 décembre 2021, le stock d'actions propres détenu par le groupe est de 7 128 685 actions dont le coût d'acquisition 991 K€ est inscrit en diminution des capitaux propres.

## **RISQUE DE MARCHÉ**

Les risques liés à la gestion du portefeuille d'immeubles de placement sont liés aux éléments suivants :

### **Le taux d'indexation des loyers**

- Pour les bureaux et les commerces : la principale indexation contractuelle retenue par le groupe dans les baux est l'indice INSEE du coût de la construction (ICC). La révision

des baux a une périodicité principalement annuelle. Seuls certains baux font l'objet d'une révision triennale.

- Pour les logements : le principal indice d'indexation retenu par le groupe dans les baux est l'indice INSEE de référence des loyers (IRL). La révision des baux est alors principalement, annuelle.

Par conséquent, les revenus futurs des immeubles sont corrélés à ces évolutions indiciaires. Le montant du loyer de référence et son évolution, fixés dans le bail, s'imposent aux parties de par la loi jusqu'à la fin de celui-ci. Toutefois, des renégociations des loyers avec le locataire peuvent intervenir en cours de bail, uniquement en cas de volonté commune des deux parties.

## L'impact de l'évolution des indices de référence

### Évolution de l'indice du coût de la construction

Le tableau ci-après présente l'incidence d'une variation à la hausse ou à la baisse de l'indice du coût de la construction de 30 points de base de l'indice. Cet indice est considéré comme représentatif de l'évolution des loyers commerciaux.

Le dernier indice du coût de la construction connu à la date d'arrêté des comptes est celui du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 et s'établit à 1 886.

(En milliers d'euros)	31/12/2021		31/12/2020	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Coût de la construction +/- 30 points	+/-17		+/-17	

### Évolution de l'indice de référence des loyers

Le tableau, ci-après, présente l'incidence d'une variation à la hausse ou à la baisse de l'indice de référence des loyers de 2 points de base de l'indice. Cet indice est considéré comme représentatif de l'évolution des loyers d'habitation.

Le dernier indice de référence des loyers connu à la date d'arrêté des comptes est celui du 4<sup>ème</sup> trimestre 2020 et s'élève à 132,62.

(En milliers d'euros)	31/12/2021		31/12/2020	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres		Impact résultat
Indice de référence des loyers +/-2 points	+/- 8		+/- 9	

## LA MATURITÉ DES BAUX

La maturité des baux sur la base des baux en cours au 31 décembre 2021 (montant des loyers dont les baux vont être renouvelés selon une certaine périodicité) est présentée dans le tableau ci-dessous.

(En milliers d'euros)	Total	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans
Maturité	4 728	1 383	3 083	261

## Le taux d'occupation des immeubles

Le taux d'occupation financier est de 77,1 % au 31 décembre 2021. Le taux d'occupation physique à la même date est de 78,9 %. Les surfaces et loyers du Centre d'Affaires Paris Nord ne sont pas retenus car le centre fait l'objet d'un projet de restructuration.

Le taux d'occupation financier est défini comme étant le montant des loyers actuels divisé par le montant des loyers qui seraient perçus si l'immeuble était intégralement loué.

## L'évolution du marché immobilier

L'évolution du marché est décrite dans la note 9.1 Actif net réévalué de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2021.

## 2.4. RISQUES LIÉS AUX EXPERTISES IMMOBILIÈRES

### EXPERTISES

L'évaluation du patrimoine immobilier est une des principales problématiques d'une société foncière quant à l'établissement d'une information financière sincère et transparente.

Le groupe FIPP respecte les recommandations de l'AMF sur la présentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées.

Conformément à cet engagement, sont appliquées les préconisations afférentes à :

- la périodicité semestrielle des expertises ;
- la dénomination et la description de la qualification des experts, et leur rotation périodique ;
- la définition des taux de rendement, des taux de capitalisations et leur mode de fixation par classe d'actifs :
  - le taux de rendement net théorique résulte du rapport entre la valeur locative de marché (hors taxes, hors charges) et la valeur vénale de l'immeuble considéré libre, frais d'acquisition compris,
  - le taux de rendement net effectif résulte du rapport entre les loyers effectivement perçus (hors taxes, hors charges) et la valeur vénale de l'immeuble considéré occupé, frais d'acquisition compris,
  - le taux de capitalisation immobilier est exprimé en %. Il est utilisé pour calculer le prix de vente d'un bien, hors droits, à partir de son loyer,
- l'information synthétique du patrimoine ;
- l'indexation des loyers, la maturité des baux ;
- l'impact de l'évolution du marché sur le niveau d'activité ;
- la sensibilité des évaluations à la juste valeur à la variation des principales variables d'évaluation retenues par les experts.

Ces recommandations recouvrent largement les obligations financières stipulées par les normes IFRS auxquelles la société est obligatoirement soumise.

Quand bien même la responsabilité des évaluations immobilières échoit, in fine, à la société, les expertises immobilières constituent un important élément d'appréciation du patrimoine de la société, et de leur qualité

dépend la fiabilité des données financières de la société.

En effet, la valorisation des actifs immobiliers par les experts immobiliers pourrait dépasser la valeur de réalisation des actifs dans le cadre d'une cession ; et, par ailleurs, les évaluations reposent sur un certain nombre d'hypothèses qui pourraient ne pas se vérifier.

Afin de minimiser les risques liés aux expertises, il est fait appel à des experts indépendants, à la qualification reconnue et spécialisés, si nécessaire, sur la catégorie des biens à expertiser (ex. hôtel) ou le marché sur lequel ils sont situés (Londres, Bruxelles) ; leur indépendance résulte notamment de leur rémunération ainsi que de leur rotation périodique.

Par ailleurs, pour établir leur évaluation, les experts ont généralement recours à deux méthodes reconnues d'expertise.

Enfin, les expertises détaillées ou leur actualisation ont lieu, à minima, tous les six mois, permettant une continuité, une cohérence et une revue critique des évaluations.

Quant au Code de déontologie, il est l'émanation de la Fédération des Sociétés immobilières et Foncières (FSIF) à laquelle la société n'est pas encore adhérente.

Toutefois, comme il l'est fort justement rappelé dans le Code de Déontologie, les normes IFRS appliquées par les Sociétés SIIC, en tant que sociétés cotées définissent et diffusent l'information relative aux parties liées dans des conditions identiques à celles préconisées par le Code de déontologie.

Par ailleurs, concernant l'expertise des actifs immobiliers, il fait explicitement référence à la Charte de l'expertise en évaluation immobilière et au Rapport de la COB dit Barthes de Ruyter de février 2000, c'est bien dans ce cadre-là que la société entend se placer pour diligenter ses expertises immobilières.

Pour conclure, à défaut d'une adhésion formelle au code de déontologie, la société FIPP en respecte la lettre.

## TESTS DE SENSIBILITÉ

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

- a) Sur la base du taux de rendement au 31 décembre 2021, une augmentation de 25 points de base ferait baisser de 67 K€ la valeur du patrimoine de commerces et bureaux.
- b) Au niveau des hôtels, une augmentation de 25 points de base du taux de rendement ferait baisser de 1 288 K€ la valeur totale du patrimoine hôtelier.
- c) Une variation de -10 % de la valeur du marché de l'immobilier d'habitation entraînerait une baisse de 2 569 K€ de ce patrimoine (hors droits et frais de mutations).
- d) Au niveau des terrains et des caves, une variation de -10 % de la valeur du marché de l'immobilier entraînerait une baisse de 52 K€ de ce patrimoine (hors droits et frais de mutations).

Ces tests de sensibilité auraient donc un impact négatif sur le patrimoine immobilier de 3 977 K€ sur la valeur du patrimoine immobilier.

Les hypothèses retenues pour l'élaboration de ces tests de sensibilité ont été choisies pour permettre d'obtenir une estimation d'un impact de variation possible du marché immobilier.

### Les impacts sur les résultats de l'application de la méthode de la juste valeur

Les variations de juste valeur des immeubles de placement sont enregistrées au compte de résultat dans le poste de « Variation de valeur des immeubles de placement ». Elles influent directement sur le niveau de résultat et en constituent même une variable essentielle.

## 2.5. DISPOSITIF ET DESCRIPTION DES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Les mesures mises en place dans le cadre du contrôle interne s'appliquent et continuent de s'appliquer de manière efficace au sein du Groupe.

La Société FIPP, par l'intermédiaire de son Conseil d'Administration, organise un contrôle interne et effectue des vérifications dans le but de contrôler le bon déroulement de ses décisions.

Les opérations concourant à l'exercice des activités sociales du Groupe comme à leur traduction dans les comptes sont vérifiées, avec pour objectif général de respecter ou faire respecter les lois, règlements et normes en vigueur et de mettre tout en œuvre pour éviter la survenance de sinistres susceptibles de mettre en cause la pérennité du Groupe.

La mise en place de ce dispositif de contrôle et de suivi vise à couvrir les principaux risques identifiés à ce jour et à définir les pistes d'améliorations des procédures de contrôle interne.

### PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE LIÉES À LA PROTECTION DES ACTIFS

Sont notamment souscrits les contrats d'assurance suivants :

- Le Groupe souscrit systématiquement une police PNO (propriétaire non occupant) pour l'intégralité des immeubles dont il est propriétaire. Pour les immeubles acquis en copropriété, la filiale du Groupe propriétaire des lots s'assure que l'immeuble est bien assuré en PNO par le syndic. L'intégralité des contrats garantit, en cas de sinistre, une reconstruction à neuf limitée à 30 000 000 euros, ainsi que la perte de loyers dans la limite de trois ans de loyers.
- Concernant les opérations de promotion, lors de réalisation de travaux lourds ou de restructuration d'immeubles, entrant dans le champ d'application de la garantie décennale, les sociétés concernées souscrivent une assurance dommage ouvrage.
- Hors celles mentionnées ci-dessus, il n'y a pas d'assurance couvrant le risque locatif, ce risque étant cependant à relativiser compte tenu de la diversification importante des locataires qui ne place pas le Groupe dans une situation de dépendance économique significative.

- Au-delà de la couverture assurance des actifs, la Société fait procéder régulièrement à la vérification et à la conformité des installations techniques pouvant avoir des conséquences sur l'environnement ou sur la sécurité des personnes (équipements de lutte contre les incendies, ventilation, production d'air conditionné, installations électriques, ascenseur etc.).

### **Procédures de contrôle interne liées à la gestion locative et commerciale des actifs**

La gestion locative courante est réalisée en interne. Les décisions sont prises en fonction de l'importance, soit à l'occasion de réunions hebdomadaires entre les *Assets Managers* et la Direction Générale, soit par le Conseil d'Administration.

La commercialisation des actifs est réalisée par des équipes dédiées, assistées par des prestataires extérieurs de renom. Les objectifs (prix, délais, cibles) sont définis en collaboration avec la Direction Générale et, le cas échéant, autorisés par le Conseil d'Administration.

Les propositions de location sont étudiées par des *Assets Managers*. Pour des offres de location plus importantes en termes de valeur (actifs de bureaux), les conditions et clauses particulières donnent lieu à une autorisation préalable du Directeur Général.

La Société fait appel également à des spécialistes agréés pour procéder à ces contrôles et recherches.

Enfin un contrôle trimestriel du compte de résultat est réalisé permettant de détecter les éventuelles irrégularités de fonctionnement.

S'agissant du Centre d'Affaires Paris Nord, il n'est pas prévu de relouer du fait de l'intention de restructurer le site dans le but de valoriser l'actif.

### **PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE LIÉES AUX RISQUES JURIDIQUES ET CONTENTIEUX**

L'activité du Groupe implique la signature d'une part, de contrats d'acquisition et de cession

d'immeubles ou de lots de copropriété et, d'autre part, de baux de location.

Tous ces actes, ainsi que la majorité des baux, sont notariés, ce qui leur confère une grande sécurité et limite la responsabilité éventuelle de la Société FIPP.

La conformité aux normes relatives à l'environnement (amiante, saturnisme et état parasite) est également vérifiée par les notaires à chaque transaction (acquisition, cession, bail et financement hypothécaire), la Société faisant appel à des spécialistes agréés pour procéder à ces contrôles et recherches.

Les risques juridiques sont suivis au sein de la Direction Juridique qui s'assure du bon respect de la réglementation applicable aux opérations de la Société, de ses filiales et aux intérêts du Groupe.

### **PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE RELATIVES À L'ÉLABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION FINANCIÈRE ET COMPTABLE**

Les données comptables liées à l'activité immobilière du Groupe sont transmises par des cabinets spécialisés en gestion d'actifs et de patrimoine. Il en est de même pour les informations relatives au traitement des paies et des déclarations sociales et fiscales y afférent puis enregistrées en comptabilité.

Chaque arrêté comptable fait l'objet d'un contrôle du Service de contrôle de Gestion qui analyse les écarts de résultats en prévision du budget et des prévisions de clôture.

S'agissant des engagements hors bilan, chaque engagement est centralisé par la Direction Juridique et fait l'objet d'une mise à jour en temps réel.

L'information financière et comptable est arrêtée par le Conseil d'Administration. Les informations financières et comptables permettent ainsi de refléter une image sincère et fidèle de l'activité et de la situation de la Société FIPP.

### 3. INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

(article L.441-6-1 du Code de Commerce)

En application des dispositions de l'article L.441-6-1 du Code de Commerce, nous vous indiquons la décomposition, à la clôture des deux derniers exercices, du solde des dettes à l'égard des fournisseurs, par date d'échéance, en euros de même les factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu sont présentées ci-dessous :

#### Ventilation des retards de paiement fournisseurs et clients Situation au 31/12/2021

	Article D. 441-4 I.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice et dont le terme est échu					Article D. 441-4 I.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice et dont le terme est échu						
	0 jour (indicatif)	Dettes échues 1 à 30 jours	Dettes échues 31 à 60 jours	Dettes échues 61 à 90 jours	Dettes échues 91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	Dettes échues 1 à 30 jours	Dettes échues 31 à 60 jours	Dettes échues 61 à 90 jours	Dettes échues 91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>												
Nombre de factures concernées					4							3
Montant total (T.T.C.) des factures concernées	61 943				36 107	98 050					85 766	85 766
% du montant total (T.T.C.) des achats de l'exercice	7,10 %				4,14 %	11,25 %						
% du chiffre d'affaires T.T.C. de l'exercice											16,06 %	16,06 %
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre de factures exclues												
Montant total des factures exclues												
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou légal - article L.441-6 ou L. 443-1 du code de commerce)</b>												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement							Délais contractuels (préciser)					
							Délais légaux (préciser)					

### 4. PRISES DE PARTICIPATIONS ET/OU DE CONTRÔLE DANS DES SOCIÉTÉS

(articles L.233-6 et L.247-1 du Code de Commerce)

Néant.

## 5. IDENTITÉ DES PERSONNES DÉTENANT DES ACTIONS AU-DELÀ D'UN CERTAIN SEUIL

(article L.233-13 et L.247-2 du Code de Commerce)

### 5.1. ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ

(article L.233-13 du Code de Commerce)

La structure du capital est la suivante :

	Actionnariat FIPP au 31/12/2021			Actionnariat FIPP au 31/12/2020		
	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 INVESTISSEMENTS SCS	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 %
<b>Total</b>	<b>122 471 554</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>	<b>122 471 554</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

À la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire détenant plus de 5 % du capital ou des droits de vote.

Au 31 décembre 2021, 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.

### 5.2. TITRES D'AUTOCONTRÔLE

(article L.233-13 du Code de Commerce)

La Société FIPP ne détenait pas au 31 décembre 2021 d'actions propres.

### 5.3. AVIS DE DÉTENTION ET ALIÉNATION DE PARTICIPATIONS CROISÉES

La société contrôlée, ALLIANCE 1995, détient 4,37 % du capital soit 5 351 209 actions sur les 122 471 554 actions composant le capital de FIPP au 31 décembre 2021.

Par conséquent, il n'y a pas eu d'aliénation d'actions intervenues à l'effet de régulariser les participations croisées conformément à l'article R.233-19 du Code de Commerce.

La société contrôlée KENTANA détient 1,45 % du capital soit 1 777 476 actions sur les 122 471 554 actions composant le capital de FIPP au 31 décembre 2021.

## 6. ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE DE LA SOCIÉTÉ ET DU GROUPE

Néant.

## 7. SITUATION ET VALEUR DU PATRIMOINE – ÉVOLUTION PRÉVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR DE LA SOCIÉTÉ ET DU GROUPE

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.

### CONTEXTE ÉCONOMIQUE <sup>1,2</sup>

En moyenne sur l'année 2021, le PIB en France a augmenté de +7,0 % après -8,0 % en 2020. Le niveau moyen du PIB en 2021 se situe ainsi 1,6 % en deçà de son niveau moyen en 2019. Cette première estimation des agrégats annuels par somme des quatre trimestres sera consolidée lors de la publication fin mai 2022 du compte annuel provisoire 2021.

La reprise de l'activité, les mesures budgétaires ainsi qu'une perturbation des chaînes logistiques ont exercé une pression haussière sur les prix, et l'inflation est estimée à +4,5 % en France en 2022. La Banque Centrale Européenne maintient un contrôle actif et devrait assurer que cette dernière reste limitée. Si les taux directeurs des États-Unis et du Royaume-Uni pourraient commencer à croître en 2022, celui de la zone Euro devrait rester à -0,50 % jusqu'en 2023 pour favoriser la croissance. Les taux d'intérêts des obligations d'État pourraient également anticiper une remontée, mais celle-ci restera modérée.

### MARCHÉ HÔTELIER DE MONTAGNE <sup>3,4</sup>

Le « marché montagne » de par la qualité et la diversité des stations françaises, bénéficie d'une forte attractivité.

De fait la nature et aussi le volume de la demande pour les stations françaises évoluent

sans cesse. L'enjeu des acteurs de la filière hôtelière est de redonner du sens au séjour en hôtel et de démontrer, à travers ses nouveaux concepts d'hospitalité, aujourd'hui très centrée autour du bar et du lobby, que cette forme d'hébergement est plus attractive que les autres. Elle est synonyme de plus d'ambiance, plus de services, plus d'animations, plus de souplesse dans les réservations, avec des répercussions positives pour l'environnement (étalement des flux routiers).

Ces deux dernières années, le secteur de l'Hôtellerie a clairement marqué le pas. Il a encore pâti fortement en 2021 des restrictions mondiales qui n'ont pas favorisé le tourisme.

Ainsi, 2021 n'a pas été l'année de la reprise attendue, bien que les performances soient supérieures à celles enregistrées en 2020. Les cinq premiers mois notamment, marqués par les restrictions sanitaires, plombent le bilan. La saison estivale fut très bonne, mais l'émergence du variant Omicron est venue ternir la fin d'année.

### Perspectives 2022

Mais après un hiver 2021 qui a été caractérisé par la fermeture de l'ensemble des remontées mécaniques et infrastructures de ski sur l'ensemble du territoire national, les réservations pour les vacances d'hiver 2022 se rapprochent de celles observées en 2020, avant le début de la pandémie

« les massifs de reports de l'hiver 2021 » qui avaient tiré leur épingle du jeu parce qu'ils n'étaient pas orientés à 100 % sur la pratique du ski reculent nettement par rapport à l'an dernier à l'instar des Vosges et du Jura pour retrouver leurs niveaux de 2020.

1. INSEE – Informations rapides 28/01/2022.

2. BNP Paribas – At a glance – Investissement en France – 4T2020.

3. BNP Paribas – At a glance – Le marché hôtelier en France – 4T2021.

4. Etude PAP – Vacances de février 2022 16/02/2022.

Logiquement, les Alpes – qui concentrent la majorité des stations de ski françaises – reprennent des couleurs par rapport à 2021 : +135,2 % de réservations. Elles reviennent presque à leur niveau d'avant-crise, avec -5,5 % de réservations.

L'année 2022 devrait se poursuivre sous ce signe de reprise.

## LE MARCHÉ LONDONNIEN <sup>1</sup>

Les acheteurs fortunés ont dépensé plus que jamais pour des maisons de luxe à Londres l'année dernière, selon un rapport publié par LonRes. LonRes est une société de données immobilières ayant établi son analyse du marché de premier ordre de la ville, couvrant des quartiers huppés tels que Chelsea, Knightsbridge, Hampstead ou encore Notting Hill. En effet, les acheteurs de la capitale britannique ont établi un montant record de 11,6 milliards de livres (soit 15,9 milliards de dollars) pour des propriétés de luxe en 2021.

Il s'agit des dépenses les plus élevées depuis 2000, date à laquelle LonRes a commencé à suivre ces données, et représente un bond de 45 % par rapport à 2020. C'est également 1,2 % de plus que le précédent pic établi en 2014. Le total a été soutenu non seulement par un bond de la valeur des propriétés dans le cœur haut de gamme de la ville, qui a augmenté de 6,5 % par an, mais aussi par une augmentation des transactions coûteuses. Dans l'ensemble, 2021 a été une année exceptionnelle pour les transactions dans le « *prime London* », et l'année s'est terminée par une augmentation des ventes au sein du segment très élevé, selon le rapport.

Sans surprise, étant donné les contraintes de la pandémie mondiale, les acheteurs ont fait la course à la superficie, à l'intimité et à l'espace extérieur. Plus de la moitié des 11,6 milliards de livres sterling dépensés l'an dernier provenaient des ventes de maisons : Les transactions sur les maisons ont représenté 53 %, soit 6,1 milliards de livres sterling de ces dépenses totales, une augmentation de 26 % par rapport à 2014, année du dernier pic du marché immobilier.

Par ailleurs, sur le marché londonien des super-locations, le fossé entre l'offre et la demande s'est agrandi. La demande pour les locations coûtant plus de 5 000 livres par semaine a augmenté à Londres au troisième trimestre 2021, offrant ainsi de nombreuses opportunités pour les propriétaires de ces locations.

## Perspectives 2022

D'après l'agence immobilière Benham and Reeves, pour les résidences les plus chères (vendues à partir de 10 millions de livres sterling), la demande a oscillé à 4 % au cours des trois premiers mois de 2022. On observe une baisse de 4 % par rapport à l'année dernière et de 5 % d'un trimestre à l'autre.

Une baisse de demande si tôt dans l'année n'est certainement pas une cause de panique mais cependant, alors que l'invasion russe en Ukraine se poursuit, on ne sait pas comment le marché londonien va réagir. Alors que les sanctions contre la Russie n'ont qu'un impact relativement faible sur le marché, le marché prime est un marché qui fonctionne sur la qualité plutôt que la quantité. Ainsi, même si une poignée de propriétés sont mises en vente, cela risque de saturer le marché dans certains des quartiers les plus prestigieux de la capitale et cela aura certainement un impact sur le prix payé pour ces propriétés. L'évolution sera donc à surveiller.

## LES ENGAGEMENTS D'INVESTISSEMENT

La Direction n'a pas pris d'engagements d'investissement.

## L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)

La situation nette du Groupe ressort de ce fait à 60 311 K€. Pour le calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR), il est ajouté à ce montant celui des titres d'autocontrôle (actions et BSA) 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 31 décembre 2021 :

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Capitaux propres consolidés	60 311	37 181
Titres d'autocontrôle		
7 128 685 actions	991	991
Plus/Moins value sur titres d'autocontrôle	2 736	1 306
<b>Actif net réévalué</b>	<b>64 039</b>	<b>39 479</b>
Nombre d'actions	122 471 554	122 471 554
<b>ANR par action (en euros)</b>	<b>0,5229</b>	<b>0,3224</b>

1. *Luxus – Economie & Finance Focus 17/01/2022 et 29/03/2022.*

## 8. APPROBATION DES COMPTES – AFFECTATION DU RÉSULTAT – DIVIDENDES VERSÉS – QUITUS AUX ADMINISTRATEURS

### 8.1. AFFECTATION DU RÉSULTAT SOCIAL

L'affectation du résultat de votre Société, que nous vous proposons, est conforme à la loi et à nos statuts.

Nous vous proposons d'affecter la perte de l'exercice s'élevant à la somme de (1 819 033,53 euros) comme suit :

#### Origine :

Perte de l'exercice clos  
le 31/12/2021 : ..... (1 819 033,53 €)

#### Affectation :

En totalité, au poste « report  
à nouveau » : ..... (1 819 033,53 €)

#### Solde

Du poste report à  
nouveau après affectation : .. (12 599 225,95 €)

Il est précisé que, dans le cadre du régime SIIC, la Société a des obligations de distribution de ses

résultats ; celles-ci s'élèvent à 85 850,30 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 pour un résultat exonéré (résultat SIIC) d'un montant de 90 368,73 euros composé à 100 % d'un résultat de locations,

Le résultat distribuable étant négatif, l'obligation de distribution est donc reportée sur le premier exercice bénéficiaire suivant et les exercices ultérieurs en tant que de besoin.

Il est rappelé que la Société a des obligations de distribution au titre des exercices précédents, qui demeurent par ailleurs non remplies à ce jour, à savoir :

Année	Obligation SIIC reportée
2012	1 478 811 €
2015	4 046 436 €
2016	52 459 €
2017	242 193 €
2018	978 583 €
2019	57 067 €
2020	146 932

### 8.2. CHARGES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT

(article 39-4 du Code Général des Impôts)

Nous vous informons que nos comptes annuels clos le 31 décembre 2021 ne font apparaître aucune charge, ni dépenses visées par l'article 39-4 du Code Général des Impôts.

### 8.3. DISTRIBUTIONS ANTÉRIEURES DE DIVIDENDES

(article 243 bis du Code Général des Impôts)

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous rappelons que la Société n'a pas procédé à une distribution de dividendes au titre des trois précédents exercices.

Nous vous rappelons qu'au cours des trois derniers exercices, aucune distribution exceptionnelle n'a été versée par la société FIPP.

### 8.4. QUITUS AUX ADMINISTRATEURS

Nous vous proposons de donner *quitus* à vos Administrateurs.

## 9. ACTIVITÉ EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DE DÉVELOPPEMENT POUR LA SOCIÉTÉ ET LE GROUPE

(articles L.232-1 et L.233-26 du Code de Commerce)

Nous vous rappelons, conformément aux dispositions des articles L.232-1 et L.233-26 du Code de Commerce que notre Société et le Groupe n'ont engagé aucune dépense au titre de l'exercice clos en matière de recherche et de développement.

## 10. DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

(article L.22-10-36 du Code de commerce)

Nous vous rappelons que l'article L.22-10-36 du Code de Commerce, modifié par l'ordonnance n°2017-1180 du 19 juillet 2017, a remplacé l'ancien rapport dit « RSE » par une déclaration de performance extra-financière.

La Société n'ayant pas dépassé les seuils prévus par l'article L.22-10-36 du Code de Commerce, elle n'a pas à établir cette déclaration de performance extra-financière.

## 11. SEUIL DE PARTICIPATION DES SALARIÉS AU CAPITAL SOCIAL

(article L.225-102 du Code de Commerce)

À la clôture de l'exercice, la participation des salariés, telle que définie à l'article L.225-102 du Code de Commerce, représentait 0 % du capital social de la Société.

## 12. INFORMATIONS RELATIVES À LA MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS

(article L.225-211 du Code de Commerce)

Un programme de rachat par notre Société de ses propres actions a été autorisé par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 23 juin 2020 pour une durée de 18 mois.

La Société a procédé, au cours de l'exercice 2021, aux opérations suivantes :

Au cours de l'exercice écoulé	
Nombre d'actions propres rachetées	0
Nombre des actions propres vendues	0
Cours moyen des achats	0 €
Cours moyen des actions vendues	0 €
Montant global des frais de négociation :	-
Actions propres inscrites au nom de la Société au 31/12/2020	
<b>Nombre :</b>	
Fraction du capital qu'elles représentent	0,0 %
Valeur globale évaluée au cours d'achat	0 €

Le détail des finalités et des opérations réalisées sur les actions de la Société est mentionné au point 21 du présent rapport, et ce afin de vous informer sur les opérations réalisées en vertu des dispositions prévues à l'article L.229 alinéa 1 du Code de Commerce.

## 13. SITUATION DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS

Aucun mandat d'Administrateurs n'arrive à expiration à l'issue de l'assemblée.

## 14. SITUATION DES MANDATS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les mandats de Deloitte & associés, co-commissaire aux comptes titulaires et de B.E.A.S, commissaire aux comptes suppléant arrivent à échéance. Il est proposé de les renouveler pour six exercices, soit jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

## 15. AUTORISATION DONNÉE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET DE METTRE EN PLACE UN NOUVEAU PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire en date du 20 juillet 2021 a autorisé le Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions pour une période de dix-huit mois.

Cette autorisation arrivant à échéance en janvier 2023, il sera donc proposé à la présente Assemblée de renouveler cette autorisation pour une nouvelle période de dix-huit mois.

Ces achats et ventes pourraient être effectués à toutes fins permises ou qui viendraient à être autorisées par les lois et règlements en vigueur.

L'acquisition, la cession ou le transfert des actions pourraient être effectués, sur le marché ou de gré à gré, par tout moyen compatible avec la loi et la réglementation en vigueur, y compris par l'utilisation d'instruments financiers dérivés et par acquisition ou cession de blocs.

Ces opérations pourraient intervenir à tout moment, sous réserve des périodes d'abstention prévues par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Le prix maximum d'achat ne pourrait excéder 1 € (un euro) par action et le nombre maximum d'actions pouvant être acquises au titre de la présente autorisation serait, conformément à l'article L.22-10-62 du Code de Commerce, fixé à 10 % du capital social de la Société ; étant précisé que (i) le nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne pourra excéder 5 % de son capital, conformément aux dispositions de

l'article L.22-10-62, alinéa 6 du Code de Commerce, et (ii) cette limite s'applique à un nombre d'actions qui sera, le cas échéant, ajusté afin de prendre en compte les opérations affectant le capital social postérieurement à la présente assemblée, les acquisitions réalisées par la Société ne pouvant en aucun cas l'amener à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'une personne agissant en son propre nom mais pour le compte de la Société, plus de 10 % du capital social, étant précisé que le montant global que la Société pourra consacrer au rachat de ses propres actions sera conforme aux dispositions de l'article L.225-210 du Code de Commerce. En cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites durant la durée de validité de la présente autorisation ainsi qu'en cas de division ou de regroupement des actions, le prix unitaire maximum ci-dessus visé serait ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital avant l'opération et ce nombre après l'opération.

Nous vous proposons d'accorder à votre Conseil d'Administration tous pouvoirs nécessaires à l'effet de :

- décider la mise en œuvre de la présente autorisation,
- passer tous ordres de bourse, conclure tous accords en vue, notamment, de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, conformément à la réglementation boursière en vigueur,
- effectuer toutes déclarations et de remplir toutes autres formalités et, de manière générale, faire ce qui sera nécessaire.

## 16. AUTORISATION DONNÉE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET DE RÉDUIRE LE CAPITAL SOCIAL PAR ANNULATION DES ACTIONS AUTO-DÉTENUES

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire en date du 20 juillet 2021 a autorisé le Conseil d'Administration à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il décidera, par annulation de toute quantité d'actions auto-détenues qu'il décidera dans les limites fixées par la loi, conformément aux dispositions des articles L.22-10-62 et suivants du Code de Commerce.

Cette autorisation a été consentie pour une période de dix-huit mois et arrivera donc à échéance en janvier 2023. Il sera donc proposé à la présente Assemblée de renouveler cette autorisation pour une nouvelle période de dix-huit mois.

## 17. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ÉTABLI EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.225-37 DU CODE DE COMMERCE

En application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce, nous vous rendons notamment compte dans un rapport joint de la composition du conseil et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein, des conditions de

préparation et d'organisation des travaux du conseil, des éventuelles limitations apportées aux pouvoirs du Directeur Général, des éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, des mandats et des informations sur les rémunérations des mandataires sociaux.

## 18. PROGRAMMES DE RACHAT D'ACTIONS

Conformément à la loi, nous vous rendons compte des opérations d'achat d'actions propres réalisées par la Société du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2021, en vertu de l'autorisation conférée par l'Assemblée Générale des actionnaires, conformément à l'article L.22-10-62 du Code de Commerce.

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 20 juillet 2021 des actionnaires de la Société FIPP a autorisé un programme de rachat d'actions conformément à l'article L.22-10-62 du Code de Commerce.

Finalités de l'opération d'achat d'actions	Nombre d'actions achetées pour cette finalité	Prix des actions achetées	Volume d'actions cédées pour cette finalité	Réallocation à d'autres finalités
Animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action de la Société au travers d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'AMF	-	-	-	-
Mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions	-	-	-	-
Attribution gratuite d'actions à des salariés et/ou mandataires sociaux	-	-	-	-
Attribution d'actions à des salariés, et le cas échéant, des mandataires sociaux au titre de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise et de la mise en œuvre de tout plan d'épargne d'entreprise	-	-	-	-
Achat d'actions pour la conservation et remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe	-	-	-	-
Remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital	-	-	-	-
Annulation des actions rachetées	-	-	-	-

## 19. TABLEAU RÉCAPITULATIF DES OPÉRATIONS VISÉES À L'ARTICLE L.621-18-2 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

(article 223-26 du Règlement Général de l'AMF)

Aucune opération n'ayant été réalisée et/ou portée à notre connaissance au cours de l'exercice écoulé, le tableau récapitulatif visé par l'article L.621-18-2 du Code Monétaire et Financier n'est en conséquence pas requis au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

## 20. OPÉRATIONS D'ATTRIBUTION D' ACTIONS RÉALISÉES EN VERTU DES ARTICLES L.22-10-59 ET L.225-197-3 DU CODE DE COMMERCE ET OPÉRATIONS RÉALISÉES EN VERTU DES DISPOSITIONS PRÉVUES AUX ARTICLES L.22-10-56 ET L.225-186 DU CODE DE COMMERCE

Aucune option de souscription et/ou d'achat d'actions, ni aucune attribution gratuite d'actions n'a été attribuée ou levée au cours de l'exercice écoulé.

## 21. PRÊTS INTERENTREPRISES

(article L.511-6 du Code Monétaire et Financier)

La Société n'a consenti, au cours de l'exercice 2021, aucun prêt à moins de deux ans, à titre accessoire à son activité principale, à des microentreprises, des PME ou des entreprises de petites tailles avec lesquelles elle entretient des relations économiques le justifiant.

## 22. TABLEAU DES RÉSULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES

Au présent rapport est joint en Annexe 6 conformément aux dispositions de l'article R.225-102 du Code de Commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la société au cours de chacun des 5 derniers exercices.

## 23. POUVOIRS EN VUE DES FORMALITÉS

Nous vous proposons de conférer tous pouvoirs au porteur d'un exemplaire, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités de dépôt et de publicité requises par la loi.

### CONCLUSION

**Nous vous demandons de donner *quitus* entier et définitif à votre Conseil d'Administration de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, ainsi qu'aux Commissaires aux Comptes pour l'accomplissement de leur mission qu'ils vous relatent dans leurs rapports.**

**Votre Conseil vous invite à approuver, par votre vote, le texte des résolutions qu'il vous propose.**

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION**

## ANNEXE 1 - PATRIMOINE 31 DÉCEMBRE 2021

Société	Immeuble	Code postal	Ville	Nature du bien	Total m <sup>2</sup>
SAMRIF	Centre Clos la Garenne	94	Fresnes	C. Commercial	5 419 m <sup>2</sup>
PAMIER	Immeuble Ampère	93	Blanc Mesnil	Restructuration	54 030 m <sup>2</sup>
<b>Total banlieue</b>					<b>59 449 m<sup>2</sup></b>
SCI BRIHAM	Hôtel le TOTEM	74	Flaine	Hôtel	4 968 m <sup>2</sup>
SCI BRIAULX	Résidence des Arcs	74	Arc 2000	Hôtel	15 234 m <sup>2</sup>
SCI LE BREVENT	Résidence La Forêt	74	Flaine	Caves	113 m <sup>2</sup>
ALLIANCE 1995	Chalets « Les Meuniers »	74	Megève	Résidentiel	1 447 m <sup>2</sup>
FIPP	Terrain rue Jean Bouin	55	Verdun	Terrain	127a05ca
<b>Total province</b>					<b>21 762 m<sup>2</sup></b>
HILLGROVE LTD	50 Charles Street, London	GB	Londres		505 m <sup>2</sup>
<b>Total étranger</b>					<b>505 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Groupe FIPP</b>					<b>81 715 m<sup>2</sup></b>

## **ANNEXE 2 - RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021**

Chers Actionnaires,

En application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce, nous avons établi le présent rapport en conformité avec les dispositions issues de la loi 2019-744 du 19 juillet 2019 et les dispositions des articles, L.22-10-10 et L22-10-11 du Code de commerce.

Ce rapport rend compte (i) de la composition du conseil, (ii) de (a) la politique de diversité appliqués aux membres du conseil au regard des critères tels que l'âge, le sexe, les qualifications et l'expérience professionnelle, et des (b) objectifs de cette politique, de ses modalités de mise en œuvre et des résultats obtenus, (iii) des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil, (iv) des éventuelles limitations apportées aux pouvoirs du Directeur Général, (v) des éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, (vi) des mandats, (vii) des informations sur les rémunérations des mandataires sociaux, et (viii) de la manière dont la Société recherche une représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Comité de Direction et sur les résultats en matière de mixité dans les 10 % de postes à plus forte responsabilité.

Il détaille également les éléments de rémunération des mandataires sociaux, la liste de leurs mandats et fonctions, ainsi que la liste des conventions réglementées.

Le rapport contient le tableau des délégations accordées par l'Assemblée Générale en cours de validité et les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat et d'échange, en application des articles L.22-10-10 et L.22-10-11 du Code de Commerce.

Le Conseil d'Administration ayant décidé de ne pas se référer à un code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises, sont exposées dans ce rapport les raisons de ce choix ainsi que les règles de contrôle interne retenues.

Ce rapport indique enfin les modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale ainsi que les principes et règles arrêtés par le Conseil d'Administration pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature, accordés aux mandataires sociaux.

Le présent rapport a été approuvé par le Conseil d'Administration dans sa séance du 28 avril 2022.

C'est dans ces circonstances et afin de respecter ces dispositions relatives à la gouvernance d'entreprise (article L.225-37 du Code de Commerce), que je vous sou mets les informations suivantes :

### **1. CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ÉLABORÉ PAR LES ORGANISATIONS REPRÉSENTATIVES DES ENTREPRISES**

La loi n°2008-649 du 3 juillet 2008 instaure une distinction selon que la Société se réfère ou non volontairement à un code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises.

Notre Société ne se conformant pas à l'intégralité des recommandations du Code AFEP MEDEF pour les raisons légitimes ci-après évoquées, a décidé conformément à ce que prévoit la loi elle-même, de déclarer qu'elle ne se référerait pas à un tel code (code AFEP-MEDEF ou Middlenext).

Pour autant, depuis plusieurs années, des procédures de contrôle interne ont été mises en place et ont été renforcées, de sorte que de réels progrès ont déjà pu être constatés et que la référence à un tel code ne s'est non seulement pas imposée mais est apparue de surcroît inadaptée à la Société.

Notre Société est cotée sur Euronext Paris et a opté pour le régime juridique et fiscal dérogatoire des SIIC. Toutefois, notre Groupe constitue ses propres équipes nécessaires à la gestion des actifs apportés. Au 31 décembre 2020, le Groupe emploie 2 personnes et bénéficie de salariés mis à disposition. Il n'a pas les ramifications ni l'organisation de la plupart des sociétés cotées en bourse. Cette mise à disposition d'équipes restreintes facilite la communication, le travail en commun et par suite, l'efficacité des mesures de contrôle interne.

En effet, l'effectif réduit des organes de direction facilite la mise en œuvre des orientations de la Société.

La souplesse de la structure permet par exemple à chaque Administrateur d'obtenir facilement les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission – notamment celle de contrôle – et d'échanger sur ce point avec les autres Administrateurs et/ou cadres dirigeants de la Société.

## **2. PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

### **2.1. Conseil d'Administration**

#### **Mission**

Votre Conseil d'Administration définit la stratégie de l'entreprise, désigne les dirigeants mandataires sociaux chargés de gérer l'entreprise dans le cadre de cette stratégie et choisit le mode d'organisation (dissociation des fonctions de président et de directeur général ou unicité de ces fonctions), contrôle la gestion et veille à la qualité de l'information fournie aux actionnaires ainsi qu'aux marchés, à travers les comptes ou à l'occasion d'opérations importantes.

#### **Composition**

Conformément aux dispositions de l'article L.22-10-10 du Code de commerce, le présent rapport rend compte de la composition du Conseil d'Administration.

Votre Conseil d'Administration est composé de quatre membres :

- Monsieur Richard Lonsdale-Hands, Président du Conseil d'Administration et Directeur Général,
- Madame Valérie Duménil, Administrateur,
- Madame Laurence Duménil, Administrateur,
- Monsieur Ludovic Dauphin, Administrateur.

La liste des autres fonctions et mandats exercés par vos Administrateurs figure au point 7 du présent rapport.

Aucun membre de votre Conseil n'est actuellement élu parmi les salariés.

Il est rappelé que la loi 2011-103 du 27 janvier 2011 impose une représentation équilibrée des femmes et des hommes dans les Conseils d'Administration. L'article L.22-10-3 du Code de Commerce prévoit que la proportion des Administrateurs de chaque sexe ne peut être

inférieure à 40 %. La Société compte désormais deux femmes sur les quatre membres de son Conseil d'Administration, elle respecte donc le seuil de 40 % de représentation des Administrateurs de chaque sexe.

#### **Organisation**

Les Commissaires aux Comptes sont convoqués à la réunion du Conseil d'Administration qui arrête les comptes annuels et les comptes semestriels ainsi, le cas échéant, qu'à toute réunion du Conseil ou leur présence serait jugée utile.

Les convocations sont faites par écrit dans un délai raisonnable.

La programmation des dates de Conseil est faite suffisamment tôt pour assurer une bonne et complète information des Administrateurs ; étant précisé que ces derniers disposent du droit de se faire communiquer toute information ou tout document nécessaire à l'accomplissement de leur mission.

A cet égard, le Président s'efforce de leur communiquer toutes informations ou documents nécessaires préalablement, pour permettre aux membres du Conseil de préparer utilement les réunions. De même, chaque fois qu'un membre du Conseil en fait la demande, le Président lui communique dans la mesure du possible les éléments qu'il désire recevoir.

Du fait du contexte de la crise sanitaire, les réunions se sont tenues par voie téléphonique, ce en conformité avec le règlement intérieur, adopté le 27 septembre 2019 par le Conseil d'Administration, autorisant les réunions du Conseil par tous moyens, y compris par visioconférence et par conférence téléphonique. En 2021, le Conseil d'Administration s'est tenu deux fois.

La présence physique des membres aux réunions a été requise dans la mesure des disponibilités et de la nature des réunions.

Outre les points et décisions relevant légalement des attributions de cet organe, le Conseil d'Administration a débattu, des principales actions majeures conduites au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 tant sur le plan externe (projets de cessions, commercialisations, marchés) qu'en matière de stratégie du Groupe et politique financière (restructuration du Groupe, prorogation de durée de la société, financement de l'activité).

Aucune réunion n'a été provoquée à l'initiative d'Administrateurs.

## 2.2. Comité d'audit

En application de l'article L.823-20 du Code de Commerce, il est précisé qu'il n'a pas été mis en place de Comité d'audit spécifique, le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières étant assuré par le Conseil d'Administration.

## 2.3. Autres Comités

Compte tenu de la taille du Groupe FIPP, il n'a pas été mis en place à ce jour de comité spécifique concernant la vie de l'entreprise et l'activité de la Société (Comité des rémunérations, Comité de sélection ou de nomination).

Le Groupe FIPP poursuit ses efforts en matière de gouvernance d'entreprise.

## 2.4. Procédure d'évaluation des conventions courantes

Par application de la loi Pacte du 11 avril 2019, le Conseil d'Administration a mis en place, le 29 avril 2020, une procédure permettant d'évaluer régulièrement les conventions libres (c'est-à-dire portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales), décrite ci-dessous :

« Procédure d'évaluation et de contrôle des conventions dites « courantes » visées à l'article L.22-10-12 du Code de commerce.

Lors de la conclusion, du renouvellement ou de la modification des transactions auxquelles la Société est partie, l'appréciation et l'identification par la Direction Financière de la notion d'opération courante et des conditions normales sont retenues au regard, notamment :

- de la conformité à l'objet social de la société,
- de l'importance juridique ou les conséquences économiques, voire la durée de la convention s'y rapportant,
- de l'activité de la société et de ses pratiques habituelles, la répétition et/ou l'habitude constituent une présomption du caractère courant mais ne sont pas à elles seules déterminantes,
- des conditions usuelles de place.

Les personnes directement ou indirectement intéressées à l'une de ces conventions ne participent pas à son évaluation.

En cas de doute, la Direction Financière est autorisée à recourir à la consultation éventuelle des Commissaires aux Comptes de la société.

Le Conseil d'Administration procédera à un examen annuel des conventions libres qui auront été conclues au cours du dernier exercice ou au cours d'exercices antérieurs mais dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice.

Dans le cadre de cet examen, le Conseil revoit notamment la qualification et, le cas échéant, procède au reclassement ou déclassement de toute convention avec des parties intéressées (en convention réglementée ou libre, selon le cas) au vu des critères de qualification décrit ci-dessus.

Les personnes directement ou indirectement intéressées à l'une de ces conventions ne participent pas à son évaluation. »

Cette procédure est inscrite dans le règlement intérieur de la Société.

Au cours de l'exercice écoulé, la procédure a été mise en œuvre comme suit :

- remise des conventions dites courantes au service juridique pour avis,
- revue de ces conventions pour évaluation financière.

## 3. MODALITÉS PARTICULIÈRES À LA PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conformément aux dispositions de l'article L.22-10-10 du code de commerce, le présent rapport indique que les modalités de participation des actionnaires à l'Assemblée Générale sont contenues aux articles 19 et 20 des statuts de la Société.

## 4. ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

(article L.22-10-11 du Code de Commerce)

### 1. Structure du capital de la Société

Le capital social est fixé à la somme de 15 000 000 euros.

Il est divisé en 122 471 554 actions ordinaires entièrement libérées.

2. Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou les clauses des conventions portées à la connaissance de la Société en application de l'article L.233-11 du Code de Commerce

Néant.

3. Participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont elle a connaissance en vertu des articles L.233-7 et L.233-12 du Code de Commerce

Cf. point 5 du rapport de gestion.

4. Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci

Néant.

5. Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier

Néant.

6. Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote

La Société n'a connaissance d'aucun accord entre actionnaires qui pourrait entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote.

7. Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'Administration ainsi qu'à la modification des statuts de la Société

La société est administrée par un Conseil d'Administration composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus. En cas de fusion, ce nombre pourra être augmenté dans les limites et conditions fixées par la loi. La durée des fonctions des Administrateurs est de trois ans. Les Administrateurs sortants sont rééligibles sous réserve des dispositions ci-après. L'Administrateur nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pour le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Les assemblées d'actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi.

8. Pouvoirs du Conseil d'Administration, en particulier l'émission ou le rachat d'actions

Cf. points 15 et 18 du rapport de gestion.

9. Accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, porterait gravement atteinte à ses intérêts

Néant.

10. Accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'Administration ou du Directoire ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique

Néant.

## 5. DISSOCIATION/CUMUL DES FONCTIONS DE PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTEUR GÉNÉRAL

Il est rappelé que le Conseil d'Administration en date du 8 juin 2011 a décidé d'opter pour le cumul des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général. Les actionnaires et les tiers sont parfaitement informés de l'option retenue. Monsieur Richard Lonsdale-Hands assume depuis le 25 novembre 2011 les fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général.

## 6. LIMITATIONS DES POUVOIRS DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires ainsi qu'au Conseil d'Administration.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, aucune limitation n'a été apportée par le Conseil aux pouvoirs du Directeur Général.

## 7. INFORMATIONS SUR LES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX

(article L.22-10-10 du Code de Commerce)

Nom et Prénom ou dénomination sociale des mandataires	Mandat dans la Société	Date de nomination et de renouvellement	Date de fin de mandat	Autre(s) fonction(s) dans la Société	Mandats et/ou fonctions dans une autre société (Groupe et hors groupe)
Richard LONSDALE-HANDS	Administrateur	07/06/2011 renouvelé le 29/09/2011, le 25/06/2014 le 22/06/2017 et le 23/06/2020	AGO appelée à statuer sur les comptes 31/12/2022	Président du Conseil d'Administration et Directeur Général	Cf. liste ci-après
Valérie DUMÉNIL	Administrateur	25/06/2014, renouvelée le 22/06/2017 et le 23/06/2020	AGO appelée à statuer sur les comptes 31/12/2022	Néant.	Cf. liste ci-après
Laurence DUMÉNIL	Administrateur	22/06/2017 et le 23/06/2020	AGO appelée à statuer sur les comptes 31/12/2022	Néant.	Cf. liste ci-après
Ludovic DAUPHIN	Administrateur depuis le 21/12/2018	21/12/2018 et le 23/06/2020	AGO appelée à statuer sur les comptes 31/12/2022	Néant.	Cf. liste ci-après

Aucun membre du Conseil d'Administration n'atteint la limite d'âge de 80 ans fixée par l'article 12 des statuts de la Société.

Nous vous listons par ailleurs les autres mandats exercés par les membres du Conseil d'Administration de notre Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, en application des dispositions de l'article L.22-10-10 du Code de Commerce :

**Monsieur Richard LONSDALE-HANDS**, Administrateur et Président du Conseil d'Administration de votre Société, a exercé, pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2021, les fonctions suivantes :

Président Directeur Général et Administrateur des sociétés FIPP, MYHOTELMATCH (anciennement Foncière Paris Nord - FPN) jusqu'au 9 juin 2021 ;

Administrateur Directeur de la société Hillgrove Ltd ;

Administrateur des sociétés Ardor Investment SA jusqu'au 3 mars 2021, Roadman Investments Corp ;

Président de la société Laurean ;

Gérant des sociétés Geober, Haussmann 51, Haussmann 78, Saudade ;

Représentant permanent de la société FIPP, Administrateur de la société Alliance 1995 ; de la société FIPP, gérant de la société SAMRIF.

**Madame Valérie DUMÉNIL**, Administrateur de votre Société, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2021, les fonctions suivantes :

Président du Conseil d'Administration de la société CiCom ;

Administrateur des sociétés ACANTHE DÉVELOPPEMENT, Alliance Développement Capital S.I.I.C. (ADC SIIC), Smalto, Ardor Capital SA, Cadanor jusqu'au 10 novembre 2021, CiCom, Gépar Holding, Dual Holding, FIPP, MYHOTELMATCH (anciennement Foncière Paris Nord - FPN) Zenessa SA ;

Administrateur unique de la société Rodra SA ;

Représentant permanent de la société Rodra SA, gérante de la société Rodra Investissements SCS.

**Madame Laurence DUMÉNIL**, Administrateur de votre Société, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2021 les fonctions suivantes :

Administrateur des sociétés ACANTHE DÉVELOPPEMENT, Ardor Capital SA, Ardor Investment SA, Cadanor jusqu'au 11 novembre 2021, Dual Holding, FIPP, Foncière 7

Investissement, MYHOTELMATCH (anciennement Foncière Paris Nord - FPN), Smalto, Zenessa SA et Ci Com.

Gérante de la société GFA du Haut Béchniol

Directeur de la société AD Immobiliare Italia S.r.l.

**Monsieur Ludovic DAUPHIN**, Administrateur de votre Société, a exercé, pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2021, les fonctions suivantes :

Président Directeur Général de la société Baldavine SA jusqu'au 20 janvier 2021 (date de transformation de la société Baldavine de Société Anonyme en Société par Actions Simplifiée), Cofinfo SA jusqu' au 20 janvier 2021 (date de transformation de la société Cofinfo de Société Anonyme en Société par Actions Simplifiée) ;

Président des sociétés Foncière 7 Investissement, Bassano Développement SAS, Cédriane SAS, Kerry SAS, Vélo SAS, Baldavine SAS depuis le 20 janvier 2021 jusqu'au 20 décembre 2021 (date de TUP) ;

Directeur Général de la société Smalto ;

Directeur Général Délégué des sociétés ACANTHE DÉVELOPPEMENT, France Tourisme Immobilier ;

Administrateur des sociétés FIPP, France Tourisme Immobilier, Smalto, Foncière 7 Investissement, Baldavine SA jusqu'au 20 janvier 2021, date de transformation de la société Baldavine de SA en SAS ;

Gérant des sociétés : Atrée, SC Foncière du 17 Rue François 1<sup>er</sup> (jusqu'au 31 décembre 2021, date de la radiation au RCS de la société), Lipo SC, Société Civile Charron SC, Echelle Rivoli SCI, SCI Halpylles SCI (jusqu'au 19 février 2021, date de la radiation au RCS de la société), SCI La Planche Brûlée, (jusqu'au 17 décembre 2021, date de la radiation au RCS de la société), Le Brévent SCI, SCI Megève Invest SCI (jusqu'au 2 décembre 2021, date d'effet de la TUP), Basno SCI du 20 octobre 2021 au 30 décembre 2021 (date d'effet de la TUP), Surbak depuis le 20 octobre 2021, SCI Briaulx depuis le 7 décembre 2021, SCI Briham depuis le 7 décembre 2021, et SCI Hôtel Amelot du 20 octobre 2021 au 17 décembre 2021 (date d'effet de la TUP) ;

Directeur de l'établissement stable en France de la société belge Alliance Développement Capital SIIC ;

Représentant permanent de la société de la société Vélo SAS Administrateur de la société

Baldavine SAS jusqu'au 20 janvier 2021, de la société ACANTHE DÉVELOPPEMENT présidente de la société Baldavine SAS depuis le 20 janvier 2021 jusqu'au 20 décembre 2021 (date de radiation au RCS), de la société ACANTHE DÉVELOPPEMENT gérante de la société Vénus, de la société Bassano Développement présidente de la société Cofinfo depuis le 20 janvier 2021..

## 8. POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

Conformément à la loi du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, dite « loi Sapin 2 » et des dispositions de l'article L.22-10-8 du Code de Commerce, le Conseil d'Administration soumet à l'approbation de l'assemblée générale la politique de rémunération des mandataires sociaux en raison de l'exercice de leur mandat pour l'exercice 2021.

Dans ce cadre, la politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux présentée ci-dessous a été définie par le Conseil d'Administration.

Cette politique est soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cas de vote négatif, le Conseil d'Administration se réunira dans un délai raisonnable et, dans l'intervalle, les principes mis en œuvre en 2021 continueront à s'appliquer.

En application de l'article L.22-10-34 du Code de Commerce, les montants résultant de la mise en œuvre de ces principes et critères seront soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2022. Nous vous proposons d'approuver cette politique telle que présentée dans ce rapport.

### 8.1. Principes de rémunération Principes collectifs de rémunération

Le Conseil d'Administration estime que la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société est conforme à l'intérêt social de la Société. Elle contribue à sa pérennité et à sa stratégie commerciale car elle repose sur une recherche permanente d'un équilibre entre les intérêts de l'entreprise, la prise en compte de la performance des dirigeants et la continuité des pratiques de rémunération et des actionnaires tout en assurant la fidélisation de l'équipe dirigeante. La détermination des rémunérations tend à valoriser le travail accompli des mandataires sociaux et à promouvoir les principes d'exigence propres à la Société.

La politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société est examinée sur une base annuelle par le Conseil d'Administration (détermination de la rémunération des membres du Conseil, de la rémunération du Président du Conseil d'Administration et proposition pour la détermination de la rémunération globale des membres du Conseil d'Administration). Toutes les mesures permettant d'éviter ou de gérer les conflits d'intérêts sont et seront prises en fonction des cas échéants.

La politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société est fondée sur des critères de performance appréciés sur une période de trois ans et possiblement pondérés selon l'évolution de la situation macro-économique. La structure de la rémunération des mandataires sociaux peut être synthétiser de la manière suivante :

- Performance absolue du groupe FIPP
- Performance relative par rapport à un panel de groupe comparable
- Performance interne d'évolution des revenus nets locatifs
- Performance interne d'évolution de la valeur des immeubles
- Performance sur les plus-values de cession d'immeubles
- Performance sur l'organisation interne et la maîtrise des coûts

La rémunération du Président et des membres du Conseil d'Administration comprend trois éléments principaux :

### Rémunération fixe

Actuellement, les membres du Conseil d'Administration ne bénéficient pas d'une rémunération fixe annuelle. Toutefois, une rémunération fixe des membres du Conseil peut être décidée sur une base individuelle par le Conseil d'Administration en fonction des responsabilités exercées. Une révision annuelle peut être proposée par le Conseil d'Administration au cours de l'exercice concerné.

### Rémunération variable annuelle

Les membres du Conseil d'Administration ne bénéficient pas d'une rémunération variable annuelle.

### Rémunérations exceptionnelles

Le Conseil d'Administration peut décider de l'attribution à un ou plusieurs membres du Conseil de rémunérations exceptionnelles,

notamment à l'occasion d'opérations particulières réalisées par la Société.

### Autres avantages de toute nature

Le Conseil d'Administration se réserve le droit et pourrait accorder aux membres du Conseil le bénéfice d'un véhicule de fonction.

Le Conseil d'Administration se réserve le droit et pourrait accorder aux membres du Conseil le bénéfice d'attribuer des actions gratuites.

L'enveloppe globale de rémunération des Administrateurs est déterminée par l'Assemblée Générale des actionnaires. Sa répartition est ensuite fixée par le Conseil d'Administration selon différents critères. Tout d'abord, l'assiduité aux différentes séances du Conseil est naturellement prise en considération. Par ailleurs, il est également tenu compte de leur niveau de responsabilité et du temps consacré à leurs fonctions. Les rémunérations au titre du mandat sont également attribuées au regard des travaux effectués par les Administrateurs au sein du Comité des Comptes. Ce comité prépare les comptes annuels en vue de leur examen et arrêté par le Conseil d'Administration, contrôle les méthodes comptables en vigueur dans la Société et ses principales filiales, analyse les documents financiers, évalue la pertinence des choix et la bonne application des méthodes comptables et apprécie le traitement comptable de toute opération significative. Il examine également les travaux, les honoraires, les mandats et l'indépendance des Commissaires aux Comptes et met en œuvre les procédures de contrôle interne et de gestion des risques.

## 8.2. Éléments individuels de rémunération

En application de l'article R22-10-9 du Code de Commerce adopté en application de l'article L.22-10-8 du Code de Commerce, nous vous précisons les éléments composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, mentionnés à l'article L.22-10-8 pour le Président Directeur Général.

Nous vous rappelons, en effet, que le Conseil d'Administration du 8 juin 2011 a décidé d'opter pour le cumul des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général.

La rémunération du Président Directeur Général est constituée d'une rémunération fixe. Elle a été déterminée par le Conseil d'Administration du 1<sup>er</sup> décembre 2011 et a été revalorisée par le Conseil d'Administration du 21 décembre 2017.

Ses critères d'attribution dépendent de l'implication du Président Directeur Général dans la politique de la Société et de son rôle opérationnel dans la gestion de cette dernière. En effet, le Président Directeur Général assume à la fois les fonctions dévolues au Président et celles qui le sont en principe au Directeur Général. Il organise et dirige donc notamment les travaux du Conseil, dont il rend compte à l'Assemblée. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les Administrateurs sont en mesure de remplir leur mission. Il est également investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société dans la limite de l'objet social et des pouvoirs attribués par la loi aux assemblées générales et au Conseil d'Administration.

Sa rémunération fixe annuelle s'apprécie donc au regard du cumul de ces deux fonctions.

À titre indicatif, nous vous rappelons ainsi que le Président Directeur Général de la Société perçoit une rémunération nette mensuelle de 3 000 euros, sur 12 mois, conformément à la décision du Conseil d'Administration du 21 décembre 2017.

Il a également droit au remboursement, sur justification, de ses frais de représentation et de déplacement.

Le Président Directeur Général ne perçoit pas de jetons de présence, ni de rémunération variable annuelle ou pluriannuelle ou exceptionnelle, ni avantage en nature ou autre ; il ne lui est pas attribué d'options de souscription ou d'achat d'actions, ni d'actions gratuites. Il n'a perçu aucune rémunération, indemnité ou avantage à raison de sa prise de fonction. La Société, ou toute société contrôlée ou la contrôlant, n'a pris aucun engagement mentionné à l'article L.225-42-1 du Code de Commerce. Il ne perçoit aucun élément de rémunération ou avantage au titre de conventions conclues, directement ou par personne interposée, avec la Société, toute société contrôlée ou la contrôlant. Il est toutefois précisé ici que Monsieur Richard Lonsdale-Hands, Président Directeur Général de la Société, a perçu également une rémunération mensuelle brute de 3 000 euros, versée de la Société Parisienne d'Apports en Capital (anciennement FONCIERE PARIS NORD), jusqu'au 09 juin 2021, date de démission de son mandat de Président Directeur Général.

Provenance des Rémunérations	Fixe	Variable	Exceptionnelle	Total
FIPP au titre du mandat du Président Directeur Général	45 769	0	0	45 769
MYHOTELMATCH <sup>(1)</sup> au titre du mandat du Président Directeur Général	15 969	0	0	15 969
<b>Total</b>	<b>61 738</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>61 738</b>

(1) Ex Société Parisienne d'Apports en Capital - SPAC, Ex FONCIERE PARIS NORD - FPN.

### 8.3. Nomination d'un nouveau dirigeant mandataire social

De façon générale, les composantes de rémunération ainsi que sa structure décrite dans cette politique de rémunération s'appliqueront également à tout nouveau dirigeant mandataire social qui serait nommé durant la période d'application de cette politique, prenant en compte son périmètre de responsabilité et son expérience professionnelle. Ce principe s'appliquera également aux autres avantages offerts aux dirigeants mandataires sociaux, le cas échéant.

Il appartiendra au Conseil d'Administration de déterminer la rémunération fixe correspondant à ces caractéristiques, en cohérence avec celle des dirigeants mandataires sociaux actuels et les pratiques des sociétés opérant dans un même secteur, conformément à la politique mentionnée ci-dessus.

Le conseil d'administration peut prévoir des dérogations à l'application de la politique de rémunération conformément au deuxième alinéa du III de l'article L.22-10-8 ; ces dérogations sont temporaires et motivées par la nécessité de garantir la pérennité ou la viabilité de la société.

Conformément aux dispositions de l'article L.22-10-8 du Code de commerce, nous vous proposons de vous prononcer sur la politique de rémunération du Président Directeur Général et du Directeur Général Délégué dans les termes suivants :

S'agissant du Président Directeur Général :

« L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance

prise du rapport prévu par l'article L.22-10-8 du Code de commerce présenté au paragraphe 8 du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature présentés dans le rapport précité et attribuables, en raison de son mandat au Président Directeur Général. »

## 9. INFORMATIONS SUR LES RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES VERSÉES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

(article L.22-10-9 du Code de Commerce)

Le Conseil d'Administration du 21 décembre 2017 a fixé la rémunération de Monsieur Richard Lonsdale-Hands au titre de son mandat de Président Directeur Général à la somme brute mensuelle de 3 000 euros, versée sur douze mois.

En application des dispositions de l'article L.22-10-9 du Code de Commerce, nous vous rendons compte de la rémunération totale et des avantages de toutes natures versés durant l'exercice à chaque mandataire social.

### Tableau de synthèse des rémunérations brutes et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social (en milliers d'euros)

M. Richard LONSDALE-HANDS, Président Directeur Général	Exercice 2021	Exercice 2020
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	61,7	81,8
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
<b>Total</b>	<b>61,7</b>	<b>81,8</b>

### Tableau récapitulatif des rémunérations brutes de chaque dirigeant mandataire social (en milliers d'euros)

Il n'y a pas de salaire variable. La proportion en est donc de 100 % de salaires fixes et de 0 % de salaires variables.

M. Richard LONSDALE-HANDS, Président Directeur Général	Montants au titre de l'exercice 2021		Montants au titre de l'exercice 2020	
	Attribués	Versés	Attribués	Versés
Rémunération fixe au titre du mandat de Président Directeur Général sur FIPP	45,8	45,8	45,8	45,8
Rémunération fixe au titre du mandat de Président Directeur Général sur SPAC <sup>(1)</sup>	15,9	15,9	36	36
Rémunération variable annuelle	0	0	0	0
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Rémunération à raison du mandat d'Administrateur	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>61,7</b>	<b>61,7</b>	<b>81,8</b>	<b>81,8</b>

Rémunérations brutes.

(1) Société Parisienne d'Apports en Capital.

M. Ludovic DAUPHIN, Gérant	Montants au titre de l'exercice 2021		Montants au titre de l'exercice 2020	
	Attribués	Versés	Attribués	Versés
Rémunération fixe au titre du mandat de Gérant sur Le Brevent	0	0	0	0
Rémunération variable annuelle	0	0	0	0
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	50	50
Rémunération à raison du mandat d'Administrateur	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50</b>	<b>50</b>

Rémunérations brutes.

### Tableau sur rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au cours de l'exercice 2021	Montants versés au cours de l'exercice 2020
<b>Mme Valérie DUMENIL, Administrateur</b>		
Rémunérations à raison du mandat	0	0
Autres rémunérations	0	0
<b>Mme Laurence DUMENIL, Administrateur</b>		
Rémunérations à raison du mandat	0	0
Autres rémunérations	0	0
<b>M. Ludovic DAUPHIN, Administrateur</b>		
Rémunérations à raison du mandat	0	50 000
Autres rémunérations	0	0

### Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par la Société et par toute société du Groupe

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
------------------------------------	--------------------	--	---	---	-----------------	--------------------

Néant.

### Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice
------------------------------------	--------------------	---	-----------------

Néant.

### Actions de performance attribuées à chaque mandataire social

Actions attribuées gratuitement par l'assemblée générale des actionnaires durant l'exercice à chaque mandataire social par la Société et par toute société du Groupe	N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
--	--------------------	---	---	--------------------	-----------------------	---------------------------

Néant.

Actions de performance attribuées devenues disponibles pour chaque mandataire social	N° et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition
--	--------------------	---	--------------------------

Néant.

## Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions

### Information sur les options de souscription ou d'achat

Néant.

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux 10 premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers	Nombre total d'options attribuées/d'actions souscrites ou achetées	Prix moyen pondéré
Options consenties, durant l'exercice, par l'émetteur et toute société comprise dans le périmètre d'attribution des options, aux dix salariés de l'émetteur et de toute société comprise dans ce périmètre, dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé (information globale)	Néant.	
Options détenues sur l'émetteur et les sociétés visées précédemment, levées, durant l'exercice, par les dix salariés de l'émetteur et de ces sociétés, dont le nombre d'options ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé (information globale)	Néant.	

## Historique des attributions d'actions de performance

### Information sur les actions de performance attribuées

Néant.

Dirigeants et mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
M. Richard LONSDALE-HANDS, Président Directeur Général		X		X		X		X
Mme Valérie DUMENIL, Administrateur		X		X		X		X
Mme Laurence DUMENIL, Administrateur		X		X		X		X
M. Ludovic DAUPHIN, Administrateur		X		X		X		X

Mandataire social	Ratio « RMO » Rémunération totale du mandataire social / rémunération moyenne des salariés hors mandataires sociaux	Ratio « RME » Rémunération totale du mandataire social / rémunération médiane des salariés hors mandataires sociaux
M. Richard LONSDALE-HANDS	1.75	1.25
M. Ludovic DAUPHIN	0	0

## Tableau d'évolution annuelle des rémunérations et de performances

Ce tableau est construit avec les rémunérations des salariés du groupe travaillant en France. Les montants retenus sont sur une base annuelle pour un équivalent temps plein. Les salaires des salariés à temps partiel sont donc recalculés sur la base d'un temps plein pour être comparables aux autres salaires. Les éléments de rémunération exceptionnels liés aux départs de certains salariés ne sont pas

pris en compte. Pour le salaire médian les salaires des salariés qui ont quittés la société sont retraités pour être en base annuelle. Pour le calcul de la moyenne des salaires, l'effectif retenu au dénominateur est l'effectif moyen présent au début de chaque mois. Les rémunérations retenues sont les rémunérations brutes versées au cours de l'exercice en question.

	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021
<b>1 - Rémunération globale allouée par l'Assemblée générale aux membres du Conseil d'Administration et répartie par le Conseil d'Administration</b>					
Richard LONSDALE-HANDS	0	0	0	0	0
Nicolas BOUCHERON	0	0	0	0	0
Thierry LEGUENIC	0	N/A	N/A	N/A	N/A
Laurence DUMENIL	0	0	0	0	0
Valérie DUMENIL	0	0	0	0	0
Patrick ENGLER	0	0	N/A	N/A	N/A
Ludovic DAUPHIN	N/A	0	0	0	0
<b>2 - Rémunération du Président du Conseil d'Administration et Directeur Général</b>					
	<b>a</b>	<b>b</b>	<b>b</b>	<b>b</b>	<b>c</b>
Richard LONSDALE-HANDS	35 077	81 392	81 757	81 769	61 738
<b>3 - Performance de la société</b>					
Résultat net consolidé - part du groupe (en milliers d'euros)	1 414	(1 567)	(714)	(7 898)	(5 468)
ANR par action (en euros)	0,613	0,599	0,636	0,3224	0,5229
<b>4 - Rémunération moyenne et médiane sur une base équivalent temps plein des salariés du groupe hors dirigeants</b>					
Montant annuel moyen	50 463,72	55 906,00	57 921,62	53 959,46	35 256,77
Montant annuel médian	44 636,00	44 663,91	45 097,82	44 525,00	49 438,07
<b>5 - Ratios RMO et RME</b>					
<b>Ratio RMO</b>					
Richard LONSDALE-HANDS	0,7	1,46	1,41	1,52	1,75
Nicolas BOUCHERON	0	0	0	0	0
Thierry LEGUENIC	0	N/A	N/A	N/A	N/A
Laurence DUMENIL	0	0	0	0	0
Valérie DUMENIL	0	0	0	0	0
Patrick ENGLER	0	0	N/A	N/A	N/A
Ludovic DAUPHIN	N/A	0	0	0,93	0
<b>Ratio RME</b>					
Richard LONSDALE-HANDS	0,79	1,82	1,81	1,84	1,25
Nicolas BOUCHERON	0	0	0	0	0
Thierry LEGUENIC	0	N/A	N/A	N/A	N/A
Laurence DUMENIL	0	0	0	0	0
Valérie DUMENIL	0	0	0	0	0
Patrick ENGLER	0	0	N/A	N/A	N/A
Ludovic DAUPHIN	N/A	N/A	0	1,12	0

a) Dont rémunération sur FONCIERE PARIS NORD 12 000 €.

b) Dont rémunération sur FONCIERE PARIS NORD 36 000 €.

c) dont rémunération sur SOCIETE PARISIENNE D'APPORTS EN CAPITAL 15 969 €.

### Fixation de l'enveloppe de la rémunération au titre du mandat d'Administrateur pour l'exercice 2021

Nous vous informons qu'aucun jeton de présence n'a été versé à vos mandataires sociaux durant l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Nous vous proposons de ne pas verser de rémunération au titre du mandat d'Administrateur à vos Administrateurs au titre de l'exercice en cours.

## 10. CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES ET CONVENTIONS COURANTES

Les conventions visées à l'article L.225-38 du Code de Commerce ont donné lieu à l'établissement d'un rapport spécial des Commissaires aux Comptes. Nous vous demandons d'approuver et/ou de ratifier les conventions visées à l'article L.225-38 du Code de Commerce.

En application de l'article L.22-10-10 du Code de Commerce, nous vous informons que les conventions suivantes ont été conclues au cours de l'exercice :

1. Le Conseil d'Administration du 29 mars 2021 a autorisé :

### *Convention de sous-location commerciale pour les locaux du siège social*

Le Conseil d'Administration du 29 mars 2021 a autorisé la conclusion d'un bail commercial de sous-location avec la société ACANTHE DÉVELOPPEMENT, pour les locaux du nouveau siège social, 55 rue Pierre Charron – 75008 Paris, pour une période de neuf années entières et consécutives qui commence à courir le 1<sup>er</sup> avril 2021 pour se terminer le 31 mars 2030, avec faculté de résiliation triennale. Le bail concerne une superficie totale de 150 m<sup>2</sup> à usage de bureaux sis à Paris (75008) – 55, rue Pierre Charron, moyennant un loyer annuel de 112 500 € hors taxes et hors charges (TVA au taux en vigueur à la date de chaque échéance de loyer), une provision pour charges, pour la première échéance, qui serait fixée à 1 964 euros HT par trimestre et le dépôt de garantie non productif d'intérêts s'élèverait à trois mois de loyer hors taxes et hors charges, soit 28 125 €.

Madame Valérie Duménil et Madame Laurence Duménil sont Administrateurs des deux sociétés ; Monsieur Ludovic Dauphin est Administrateur de la Société et Directeur Général Délégué de la société ACANTHE DÉVELOPPEMENT.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, ACANTHE DÉVELOPPEMENT a facturé à FIPP la somme de 84 375 euros.

2. Le Conseil d'Administration du 30 novembre 2021 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.*

La société dénommée PAMIER, Société à responsabilité limitée au capital de 8000 €, dont le siège est à PARIS 2<sup>ÈME</sup> ARRONDISSEMENT (75002), 15 rue de la Banque, identifiée au SIREN sous le numéro 440 342 178 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, est débitrice de la société FIPP, associé unique de la société PAMIER.

La société FIPP, créancière de la société PAMIER, a demandé à cette dernière, débitrice, à bénéficier d'une sûreté réelle à hauteur d'une somme en principal de NEUF CENT TROIS MILLE TROIS CENT CINQUANTE-CINQ EUROS ET QUATRE-VINGT-QUATORZE CENTIMES (903 355,94 EUR) en ce compris les intérêts échus à hauteur de TROIS MILLE TROIS CENT DEUX EUROS ET CINQUANTE-NEUF CENTIMES (3 302,59 EUR), suivant décomptes arrêtés au 30 novembre 2021.

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 est Président Directeur Général de la société FIPP qui détient elle-même 100% du capital social et des droits de votes de la société PAMIER.

L'inscription de l'hypothèque a été effectuée le 3 décembre 2021.

## 11. TABLEAU RÉCAPITULATIF ET RAPPORT COMPLÉMENTAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR L'UTILISATION DES DÉLÉGATIONS RELATIVES AUX AUGMENTATIONS DE CAPITAL

(articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de Commerce)

Les délégations de compétence actuellement en cours de validité en matière d'augmentation de capital relevant des articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de Commerce données au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 20 juillet 2021 et arrivant à échéance 20 septembre 2023 sont les suivantes :

	Date de l'AGE	Date d'expiration de la délégation	Montant autorisé	Augmentation(s) réalisée(s) les années précédentes	Augmentation(s) réalisée(s) au cours de l'exercice	Montant résiduel au jour de l'établissement du présent tableau
<i>(En euros)</i>						
<b>Exercice 2021</b>						
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes	20 juillet 2021 (11 <sup>ème</sup> résolution)	20 septembre 2023	100 000 000 € sous réserve du montant des primes, réserves et bénéfices disponibles	Néant.	Néant.	100 000 000 € sous réserve du montant des primes, réserves et bénéfices disponibles
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec maintien du DPS	20 juillet 2021 (13 <sup>ème</sup> résolution)	20 septembre 2023	100 000 000 €	Néant.	Néant.	100 000 000 €
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec suppression du DPS	20 juillet 2021 (14 <sup>ème</sup> résolution)	20 septembre 2023	100 000 000 €	Néant.	Néant.	100 000 000 €
Autorisation d'augmenter le capital en rémunération d'un apport de titres	20 juillet 2021 (16 <sup>ème</sup> résolution)	20 septembre 2023	10 % du capital social	Néant.	Néant.	10 % du capital social (dans la limite de 100 000 000 €)
Autorisation d'augmenter le capital réservée aux adhérents d'un P.E.E. (L.225-129-6 du Code de Commerce et L.3332-18 du Code du Travail)	20 juillet 2021 (17 <sup>ème</sup> résolution)	20 septembre 2023	3 % du capital social	Néant.	Néant.	3 % du capital social (dans la limite de 100 000 000 €)

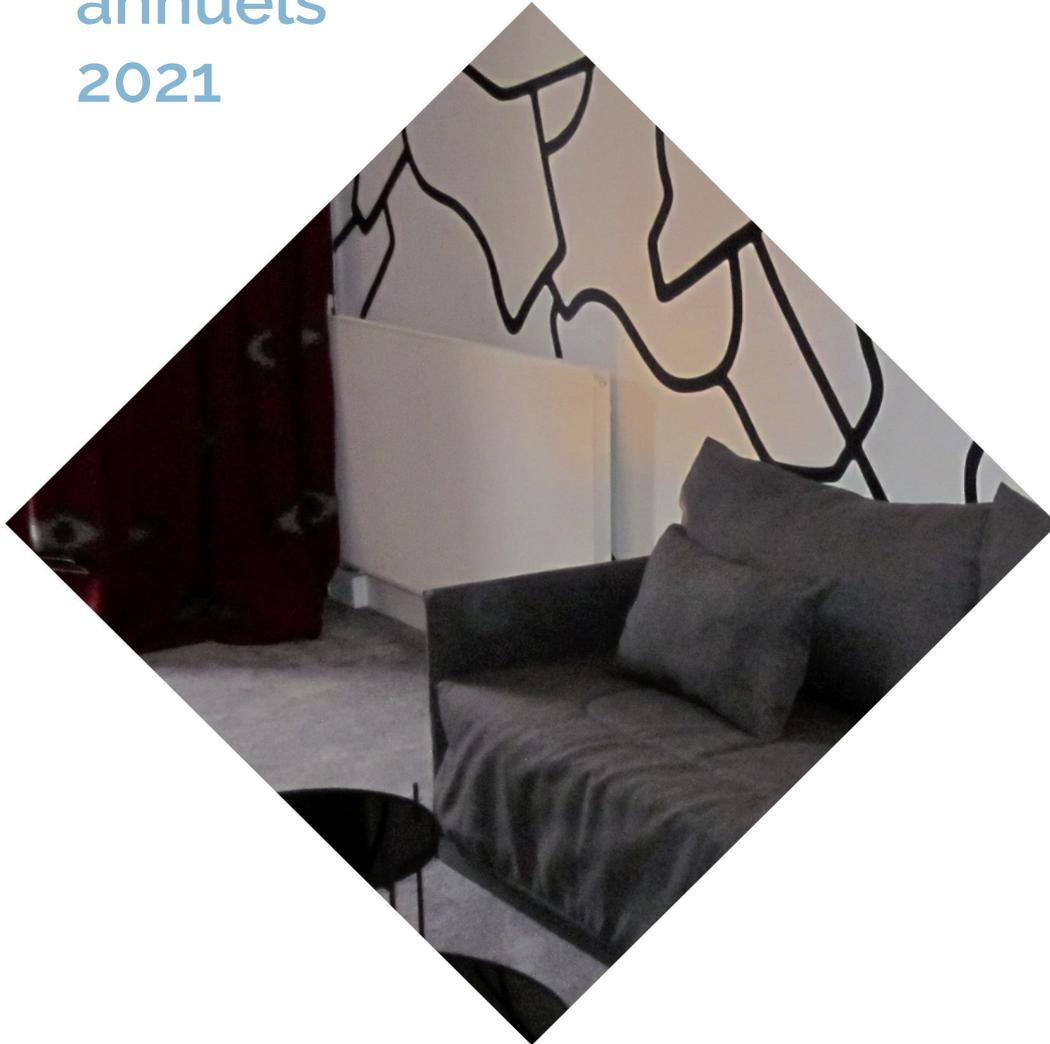
Le Conseil d'Administration n'ayant pas utilisé, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 des délégations qui lui ont été conférées par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 20 juillet 2021, relatives aux augmentations de capital, le rapport complémentaire visé à l'article L.225-129-5 du Code de Commerce n'est pas requis.

**Le Conseil d'Administration**

## ANNEXE 3 - TABLEAU DES RÉSULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES

	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
<b>Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social	15 000 000	15 000 000	15 000 000	15 000 000	15 000 000
Nombres d'actions ordinaires	122 471 554	122 471 554	122 471 554	122 471 554	122 471 554
Nombres d'actions à dividende prioritaire					
Nombre maximum d'actions à créer :					
- par conversion d'obligations					
- par droit de souscription					
<b>Opération et résultat</b>					
Chiffres d'affaires (HT)	197 700	180 550	422 532	341 620	433 220
Résultat av. impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	(60 990)	62 870	15 238 774	(6 749 708)	(906 286)
Impôts sur les bénéfices	150	-	-		
Participation des salariés	-	-	-		
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	944 080	(2 553 909)	(952 210)	(1 974 031)	(1 819 034)
Résultat distribué	-	-	-		
<b>Résultat par action</b>					
Résultat après impôts, participation, avant dotations aux amortissements et provisions	0,00	0,00	0,12	(0,06)	(0,01)
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	0,01	(0,02)	(0,01)	(0,02)	(0,01)
Dividende attribué	-	-	-		
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés	3	3	3	3	2
Montant de la masse salariale	148 747	151 124	144 569	134 259	97 108
Montant des sommes versées en avantages sociaux (Sécu. Soc. œuvres)	73 100	71 971	65 849	68 413	37 892

# Comptes annuels 2021



## Sommaire

Bilan Actif	48
Bilan Passif	49
Compte de résultat	50
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2021	52

# 1. BILAN ACTIF

	Exercice N 31/12/2021			Exercice N-1 31/12/2020	Écart N / N-1	
	Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%
<b>Actif immobilisé</b>						
<b>Capital souscrit non appelé (I)</b>	-	-	-	-	-	
<b>Immobilisations incorporelles</b>						
• Frais d'établissement	-	-	-	-	-	
• Frais de développement	-	-	-	-	-	
• Concessions, brevets et droits similaires	3 565	3 565	-	-	-	
• Fonds commercial <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	-	
• Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	
• Avances et acomptes	-	-	-	-	-	
<b>Immobilisations corporelles</b>						
• Terrains	310 000	-	310 000	310 000	-	
• Constructions	-	-	-	-	-	
• Installations techniques, matériel et outillage	-	-	-	-	-	
• Autres immobilisations corporelles	5 670	5 670	-	-	-	
• Immobilisations en cours	-	-	-	-	-	
• Avances et acomptes	-	-	-	-	-	
<b>Immobilisations financières <sup>(2)</sup></b>						
• Participations mises en équivalence	-	-	-	-	-	
• Autres participations	56 076 415	17 322 508	38 753 907	38 181 962	571 945	1,50 %
• Créances rattachées à des participations	-	-	-	-	-	
• Autres titres immobilisés	1 256 958	131 035	1 125 923	577 278	548 645	95,04 %
• Prêts	-	-	-	-	-	
• Autres immobilisations financières	28 125	-	28 125	28 982	(857)	-2,96 %
<b>Total II</b>	<b>57 680 732</b>	<b>17 462 778</b>	<b>40 217 955</b>	<b>39 098 222</b>	<b>1 119 733</b>	<b>2,86 %</b>
<b>Actif circulant</b>						
<b>Stocks et en cours</b>						
• Matières premières, approvisionnements	-	-	-	-	-	
• En-cours de production de biens	-	-	-	-	-	
• En-cours de production de services	-	-	-	-	-	
• Produits intermédiaires et finis	-	-	-	-	-	
• Marchandises	-	-	-	-	-	
Avances et acomptes versés sur commandes	300	-	300	-	300	
<b>Créances <sup>(3)</sup></b>						
• Clients et comptes rattachés	481 430	-	481 430	546 110	(64 680)	-11,84 %
• Autres créances	30 958 133	5 916 010	25 042 123	25 995 077	(952 954)	-3,67 %
• Capital souscrit – appelé, non versé	-	-	-	-	-	
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-	-	
Disponibilités	280 297	-	280 297	1 254 098	(973 800)	-77,65 %
<b>Comptes de Régularisation</b>						
Charges constatées d'avance <sup>(3)</sup>	5 302	-	5 302	7 781	(2 480)	-31,87 %
<b>Total III</b>	<b>31 725 463</b>	<b>5 916 010</b>	<b>25 809 453</b>	<b>27 803 066</b>	<b>(1 993 614)</b>	<b>-7,17 %</b>
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	-	-	-	-	-	
Primes de remboursement des obligations (V)	-	-	-	-	-	
Écarts de conversion actif (VI)	-	-	-	-	-	
<b>Total général (I+II+III+IV+V+VI)</b>	<b>89 406 195</b>	<b>23 378 788</b>	<b>66 027 407</b>	<b>66 901 288</b>	<b>(873 881)</b>	<b>-1,31 %</b>

(1) Dont droit au bail.

(2) Dont à moins d'un an.

(3) Dont à plus d'un an 24 669 097.

## 2. BILAN PASSIF

	Exercice N	Exercice N-1	Écart N / N-1	
	31/12/2021	31/12/2020	Euros	%
<b>Capitaux propres</b>				
Capital (Dont versé : 19 991 141)	15 000 000	15 000 000	-	
Primes d'émission, de fusion, d'apport	42 382 734	42 382 734	-	
Écarts de réévaluation	-	-	-	
<b>Réserves</b>	-	-	-	
• Réserve légale	23 189	23 189	-	
• Réserves statutaires ou contractuelles	-	-	-	
• Réserves réglementées	-	-	-	
• Autres réserves	124	124	-	
Report à nouveau	(10 780 192)	(8 806 161)	-	
<b>Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)</b>	(1 819 034)	(1 974 031)	154 998	-7,85 %
Subventions d'investissement	-	-	-	
Provisions réglementées	202 685	222 685	-	
<b>Total I</b>	<b>45 009 506</b>	<b>46 848 539</b>	<b>(1 839 034)</b>	<b>-3,93 %</b>
<b>Autres fonds propres</b>				
Produit des émissions de titres participatifs	-	-	-	
Avances conditionnées	-	-	-	
<b>Total II</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>Provisions</b>				
Provisions pour risques	220 048	315 924	(95 876)	-30,35 %
Provisions pour charges	-	-	-	
<b>Total III</b>	<b>220 048</b>	<b>315 924</b>	<b>(95 876)</b>	<b>-30,35 %</b>
<b>Dettes (1)</b>				
<b>Dettes financières</b>				
• Emprunts obligataires convertibles	-	-	-	
• Autres emprunts obligataires	-	-	-	
• Emprunts auprès d'établissements de crédit	-	-	-	
• Concours bancaires courants	-	-	-	
• Emprunts et dettes financières diverses	19 945 328	18 459 894	1 485 434	8,05 %
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-	-	
<b>Dettes d'exploitation</b>				
• Dettes fournisseurs et comptes rattachés	740 379	1 149 207	(408 828)	-35,57 %
• Dettes fiscales et sociales	104 930	120 507	(15 577)	-12,93 %
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-	
Autres dettes	7 216	7 216	-	
<b>Comptes de Régularisation</b>				
Produits constatés d'avance <sup>(1)</sup>	-	-	-	
<b>Total IV</b>	<b>20 797 853</b>	<b>19 736 826</b>	<b>1 061 029</b>	<b>5,38 %</b>
Écarts de conversion passif (V)				
<b>Total Général (I+II+III+IV+V)</b>	<b>66 027 407</b>	<b>66 901 288</b>	<b>(873 881)</b>	<b>-1,31 %</b>

(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an

852 525

1 276 931

### 3. COMPTE DE RÉSULTAT

	Exercice N 31/12/2021			Exercice N-1 31/12/2020	Écart N / N-1	
	France	Exportation	Total		Euros	%
<b>Produits d'exploitation <sup>(1)</sup></b>						
Ventes de marchandises	-	-	-	-	-	
Production vendue de biens	-	-	-	-	-	
Production vendue de services	433 220	-	433 220	341 620	91 600	26,81 %
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>433 220</b>	<b>-</b>	<b>433 220</b>	<b>341 620</b>	<b>91 600</b>	<b>26,81 %</b>
Production stockée			-	-	-	
Production immobilisée			-	-	-	
Subventions d'exploitation			-	-	-	
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			2 114	-	2 114	
Autres produits			48	70	(23)	-32,24 %
<b>Total des Produits d'exploitation (I)</b>			<b>435 381</b>	<b>341 690</b>	<b>93 691</b>	<b>27,42 %</b>
<b>Charges d'exploitation <sup>(2)</sup></b>						
Achats de marchandises			-	-	-	
Variation de stock (marchandises)			-	-	-	
Achats de matières premières et autres approvisionnements			-	-	-	
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)			-	-	-	
Autres achats et charges externes			908 546	781 676	126 870	16,23 %
Impôts, taxes et versements assimilés			5 545	1 603	3 942	245,86 %
Salaires et traitements			97 108	134 259	(37 151)	-27,67 %
Charges sociales			37 892	68 413	(30 521)	-44,61 %
<b>Dotations aux amortissements et dépréciations</b>						
• Sur immobilisations : dotations aux amortissements			-	233	(233)	-100,00 %
• Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			-	-	-	
• Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			841 785	3 396 143	(2 554 358)	-75,21 %
Dotations aux provisions			-	-	-	
Autres charges			4	3	1	29,69 %
<b>Total des Charges d'exploitation (II)</b>			<b>1 890 880</b>	<b>4 382 330</b>	<b>(2 491 450)</b>	<b>-56,85 %</b>
<b>1. Résultat d'exploitation (I-II)</b>			<b>(1 455 499)</b>	<b>(4 040 640)</b>	<b>2 585 141</b>	<b>-63,98 %</b>
Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			477 030	487 348	(10 318)	-2,12 %
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			740 485	21 211	719 274	3391,11 %

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs.

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs.

	Exercice N	Exercice N-1	Écart N / N-1	
	31/12/2021	31/12/2020	Euros	%
<b>Produits financiers</b>				
Produits financiers de participations <sup>(1)</sup>	-	-	-	
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé <sup>(1)</sup>	-	-	-	
Autres intérêts et produits assimilés <sup>(1)</sup>	163 515	223 816	(60 302)	-27 %
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	1 058 558	11 351 648	(10 293 090)	-91 %
Différences positives de change	-	-	-	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-	-	
<b>Total V</b>	<b>1 222 073</b>	<b>11 575 465</b>	<b>(10 353 392)</b>	<b>-89,44 %</b>
<b>Charges financières</b>				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	1 129 521	3 179 597	(2 050 076)	-64 %
Intérêts et charges assimilées <sup>(2)</sup>	191 444	225 736	(34 292)	-15 %
Différences négatives de change	1 188	-	1 188	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-	-	
<b>Total VI</b>	<b>1 322 152</b>	<b>3 405 333</b>	<b>(2 083 181)</b>	<b>-61,17 %</b>
<b>2. Résultat financier (V-VI)</b>	<b>(100 079)</b>	<b>8 170 132</b>	<b>(8 270 211)</b>	<b>-101%</b>
<b>3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>	<b>(1 819 034)</b>	<b>4 595 629</b>	<b>(6 414 663)</b>	<b>-140%</b>
<b>Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	-	-	
Produits exceptionnels sur opérations en capital	-	1 201 470	(1 201 470)	-100 %
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	-	-	-	
<b>Total VII</b>	<b>-</b>	<b>1 201 470</b>	<b>(1 201 470)</b>	<b>-100,00 %</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-	-	-	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	-	7 771 131	(7 771 131)	-100 %
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	-	-	-	
<b>Total VIII</b>	<b>-</b>	<b>7 771 131</b>	<b>(7 771 131)</b>	<b>-100,00 %</b>
<b>4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)</b>	<b>-</b>	<b>(6 559 661)</b>	<b>6 559 661</b>	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	-	-	-	
Impôts sur les bénéfices (X)	-	-	-	
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	<b>2 134 484</b>	<b>13 605 973</b>	<b>(11 471 489)</b>	<b>-84,31 %</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>3 953 517</b>	<b>15 580 004</b>	<b>(11 626 487)</b>	<b>-74,62 %</b>
<b>Bénéfice ou perte (total des produits – total des charges)</b>	<b>(1 819 034)</b>	<b>(1 974 031)</b>	<b>154 998</b>	<b>-7,85 %</b>
* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier, Redevance de crédit bail immobilier	-	-		
Redevance de crédit bail immobilier	-	-		
(1) Dont produits concernant les entreprises liées	163 513	223 816		
(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées	187 234	225 736		

## 4. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2021

### SOMMAIRE

<b>NOTE 1.</b>	<b>Événements principaux de la période</b>	<b>53</b>
1.1	Évolution de périmètre	53
<b>NOTE 2.</b>	<b>Contexte de l'élaboration de l'information financière</b>	<b>53</b>
2.1	Généralités	53
2.2	Bases d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations	53
2.3	Date de clôture	54
2.4	Régime S.I.I.C.	54
<b>NOTE 3.</b>	<b>Principes comptables et méthodes d'évaluation</b>	<b>54</b>
3.1	Immobilisations corporelles	54
3.2	Immobilisations financières	54
3.3	Créances	54
3.4	Valeurs mobilières de placement	55
3.5	Impôt sur les sociétés	55
3.6	Chiffres d'affaires	55
<b>NOTE 4.</b>	<b>Explications des postes du bilan et du compte de compte de résultat</b>	<b>55</b>
4.1	Immobilisations	55
4.2	État des créances	57
4.3	Capitaux propres	58
4.4	État des dettes	58
4.5	Dettes à payer et créances à recevoir	59
4.6	Dépréciations	59
4.7	Les parties liées	60
4.8	Notes sur le compte de résultat	61
<b>NOTE 5.</b>	<b>Autres Informations</b>	<b>62</b>
<b>NOTE 6.</b>	<b>Événements postérieurs et perspectives</b>	<b>62</b>

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

La société FIPP est une Société Anonyme à Conseil d'Administration, régie par le droit français, au capital de 15 000 000 €, dont le siège social est au 55, rue Pierre Charron – PARIS 8<sup>ème</sup>, 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.

## NOTE 1. ÉVÉNEMENTS PRINCIPAUX DE LA PÉRIODE

### 1.1. ÉVOLUTION DE PÉRIMÈTRE

#### MYHOTELMATCH (Ex Foncière Paris Nord)

La participation dans MYHOTELMATCH est passée de 21,04% fin 2020 à 18,94 % fin 2021. Sur la période, 10 000 000 d'ORA ont été achetées et converties en actions par FIPP. Le taux de détention est en baisse, eu égard à l'exercice d'ORA et de BSA d'autres actionnaires.

#### Transmissions Universelles de Patrimoine

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.

## NOTE 2. CONTEXTE DE L'ÉLABORATION DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

### 2.1. GÉNÉRALITÉS

Les comptes annuels ont été établis en conformité avec le règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2016-07, dans le respect du principe de prudence, et conformément aux hypothèses de bases :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables,
- indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode du coût historique.

### 2.2. BASES D'ÉVALUATION, JUGEMENT ET UTILISATION D'ESTIMATIONS

Les immeubles sont comptabilisés au coût historique.

Conformément au règlement CRC 02-10, afin de s'assurer que la valeur recouvrable des actifs

immobiliers est supérieure à leur valeur nette comptable au bilan, un test de dépréciation est effectué en fin d'exercice afin de provisionner les pertes éventuelles par rapport à la valeur nette comptable du bilan.

Les principales estimations portent sur l'évaluation de la valeur recouvrable des immeubles.

Les critères d'évaluation sont ceux définis dans la Charte de l'Expertise en Évaluation immobilière.

La valeur vénale représente le prix que l'on peut espérer retirer de la vente de l'immeuble dans un délai de 6 mois environ, après mise sur le marché entourée de publicité, auprès d'un acheteur n'ayant pas de lien particulier avec le vendeur.

La situation locative des locaux a été prise en compte, les règles générales étant de :

- capitaliser la valeur locative des locaux libres à un taux plus élevé que celui retenu pour

- les locaux loués pour tenir compte du risque de vacance,
- faire varier le taux de rendement des locaux loués en fonction de la situation géographique, de la nature et de la qualité des immeubles, du niveau des loyers par rapport à la valeur locative et de la date des renouvellements de baux.

Les clauses et conditions des baux ont été prises en compte dans l'estimation et notamment la charge pour les locataires des éventuelles clauses exorbitantes du droit commun (taxe foncière, assurance de l'immeuble, grosses réparations de l'article 606 du Code Civil et honoraires de gestion).

Enfin, les immeubles ont été considérés comme en bon état d'entretien, les budgets de travaux à réaliser étant déduits.

Tout processus d'évaluation peut comporter certaines incertitudes qui peuvent avoir un impact sur le résultat futur des opérations.

### 2.3. DATE DE CLÔTURE

Les comptes annuels couvrent la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2021.

### 2.4. RÉGIME S.I.I.C.

Pour rappel, la société FIPP SA a opté en date du 23 mars 2012, avec effet au 1<sup>er</sup> décembre 2011, pour le régime des Sociétés d'Investissement Immobilières Cotées.

Le régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) entraîne l'exonération d'impôts sur les sociétés sur les bénéfices provenant de la location d'immeuble (ou de sous-location d'immeubles pris en crédit-bail par contrat conclu ou acquis depuis le 1<sup>er</sup> mai 2005), des plus-values réalisées sur certaines cessions d'immeubles ou de participations dans des sociétés immobilières et de la distribution de dividendes par certaines filiales ; cette exonération est subordonnée à la distribution de :

- 95 % des profits provenant de la location de biens immobiliers avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation,
- 70 % de plus-values dégagées à l'occasion de la cession de biens immobiliers et de la cession de certaines participations dans des sociétés immobilières, avant la fin du deuxième exercice suivant celui de leurs réalisations,
- 100 % des dividendes reçus de filiales ayant opté pour le régime fiscal des SIIC avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation.

## NOTE 3. PRINCIPES COMPTABLES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION

### 3.1. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les valeurs brutes des immobilisations corporelles, pour chaque composant, sont évaluées à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport.

Les amortissements des immobilisations sont calculés selon la méthode linéaire sur les durées de vie estimées des différents composants suivantes :

Gros œuvre .....	40 ans
Façades étanchéités .....	15 ans
Installations générales & techniques ...	20 ans
Agencement intérieur décoration .....	10 ans
Matériel de transport .....	5 ans
Matériel informatique .....	3 ans
Site internet .....	3 ans

### 3.2. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Les titres de participations figurent au bilan pour leur coût d'acquisition ; ils sont, le cas échéant, dépréciés lorsque leur valeur d'inventaire, déterminée à partir de l'actif net comptable, des plus ou moins-values latentes, des perspectives de rentabilité ou du prix du marché, s'avère inférieure à leur coût d'acquisition. Dans le cas où cette valeur d'inventaire est négative, une dépréciation des comptes courants est comptabilisée et complétée, si cela n'est pas suffisant, d'une provision pour risques.

### 3.3. CRÉANCES

Les créances sont enregistrées pour leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque leur recouvrement est compromis.

### 3.4. VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

La valeur d'inventaire des valeurs mobilières de placement est évaluée selon la méthode du cours moyen du dernier mois de l'exercice. Une éventuelle dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à leur coût d'acquisition.

Les sorties de titres sont effectuées selon la méthode du premier entré premier sorti.

### 3.5. IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

La société a opté pour le régime fiscal SIIC dont les principales caractéristiques sont décrites au paragraphe 2.4.

### 3.6. CHIFFRES D'AFFAIRES

Le Chiffre d'affaires « Services » provient essentiellement des refacturations de frais de siège auprès des filiales.

## NOTE 4. EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DU COMPTE DE RÉSULTAT

### 4.1. IMMOBILISATIONS

	Immobilisations				Amortissements / provisions				Net	
	Valeur brute 31/12/20	Augm.	Diminut.	Reclassement de poste à poste	Valeur brute 31/12/21	Valeur brute 31/12/20	Augm.	Diminut.	Valeur brute 31/12/21	31/12/21
<i>(En milliers d'euros)</i>										
<b>Immobilisations incorporelles</b>										
Site internet	4				4	4			4	
<b>Immobilisations corporelles</b>										
Terrains	310				310					310
Constructions										
Mat. de transport										
Mat. informatique	6				6	6			6	
Immo. en cours										
<b>Immobilisations financières</b>										
Titres de participation	56 497	0	421		56 076	18 315		993	17 323	38 754
Créances rattachées à des participations	59		0	(59)	0	59		59	0	0
Autres titres immobilisés MYHOTELMATCH Ex SPAC- ExFPN	927	330			1 257	350		219	131	1 126
Autres Prêts	0				0	0			0	0
Dépôts	29		1		28					28
<b>Total</b>	<b>57 832</b>	<b>330</b>	<b>422</b>	<b>(59)</b>	<b>57 681</b>	<b>18 733</b>	<b>0</b>	<b>1 271</b>	<b>17 463</b>	<b>40 218</b>

#### Immobilisations corporelles

Les postes d'immobilisations corporelles comprennent essentiellement un terrain situé à Verdun.

#### Immobilisations financières

##### Titres de Participations

Au 31 décembre 2021, les immobilisations financières sont dépréciées, le cas échéant, en tenant compte de la situation nette réévaluée des plus-values latentes existantes sur les immeubles.

## Autres titres immobilisés

MYHOTELMATCH (Ex SPAC, Ex FPN). Ces titres sont dépréciés en fonction du cours de bourse.

Les autres titres immobilisés sont des actions

## Tableau des filiales et participations

La date de clôture des comptes annuels des filiales de notre société est le 31 décembre 2021.

Société (en milliers d'euros)	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part du capital détenue en %	Valeur brute comptable des titres	Valeur nette comptable des titres	Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et aval donnés par la société	Chiffres d'affaires HT du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)
<b>A : Filiales et Participations à 50 % au moins</b>									
ALLIANCE 1995	113	13 541	100 %	16 087	16 087	8 242		620	260
LE BREVENT	2 258	3	100 %	16 672	2 261				3
BRIAULX	1	283	100 %	8 316	8 316	967		620	283
BRIHAM	1	206	100 %	3 486	1 378	3 828		599	206
KENTANA	31	372	100 %	20	20			0	(69)
LIPO	1	(221)	100 %	1	0			0	(221)
SAMRIF	15	(3 633)	100 %	0	0	622		50	(224)
FTI	7 311	(7 033)	51 %	4 320	3 517	223		0	187
PAMIER	8	(10 242)	100 %	0	0	930		317	(2 956)
<b>B : Filiales et Participations à moins de 50 % et plus de 10 %</b>									
MYHOTELMATCH (Anciennement dénommée : Foncière Paris Nord) <sup>(1)(2)</sup>	1 813	(840)	18,94%	1 257	1 126	137		134	(2 959)
<b>C : Filiales et Participations à moins de 10 %</b>									
VENUS	224 811	28 384	2,66 %	7 175	7 175			2 115	3 664
<b>Total</b>				<b>56 076</b>	<b>38 754</b>	<b>14 813</b>	<b>0</b>	<b>4 322</b>	<b>1 132</b>

(1) Les éléments de Capitaux Propres autres que le capital, le Chiffres d'Affaires et Résultats sont ceux de l'exercice 2020.

(2) Les ORA de MYHOTELMATCH sont assimilées à des Capitaux Propres, les ORA étant uniquement convertibles en actions.

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 un risque patrimonial à la société VENUS, sans que ce risque puisse être apprécié à ce jour eu égard aux incertitudes qu'emportent cette décision juridique (Cette décision est consultable sur le site [www.acantheveloppement.fr](http://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.

## 4.2. ÉTAT DES CRÉANCES

### Évolution des créances

Créances brutes (en milliers d'euros)	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020	Évolution
<b>Actif immobilisé</b>			
Dépôt de Garantie	28	29	(1)
<b>Actif circulant</b>			
Clients	481	546	(65)
État et collectivités	248	187	61
Groupe et associés	14 949	14 032	917
Créance PAMIER	15 636	15 636	0
Débiteur divers	124	85	39
Charges constatées d'avance	5	8	(2)
<b>Total</b>	<b>31 473</b>	<b>30 524</b>	

Le dépôt versé correspond au dépôt de garantie versé pour la location du siège social.

La variation de l'actif circulant groupe s'explique essentiellement par l'avance en compte courant en faveur de la société PAMIER pour 881 K€.

### Échéancier des créances

Créances (en milliers d'euros)	Montant brut	Montant net	Échéance à un an au plus	Échéances à plus d'un an
<b>Actif immobilisé</b>				
Prêts	0	0	0	0
Dépôts	28	28	0	28
<b>Actif circulant</b>				
Clients	481	481	481	0
État et collectivités	248	248	248	0
Groupe et associés	30 585	24 669	0	24 669
Débiteurs divers	124	124	124	0
Charges constatées d'avance	5	5	5	0
<b>Total</b>	<b>31 473</b>	<b>25 557</b>	<b>860</b>	<b>24 697</b>

### 4.3. CAPITAUX PROPRES

<i>(En milliers d'euros)</i>	Capital social	Réserve légale	Prime d'apport	RAN	Amort. dérogatoires	Résultat net	Total
Au 31/12/2020	15 000	23	42 383	(8 806)	223	(1 974)	46 848
Affectation / Résultat				(1 974)		1 974	0
Résultat au 31/12/2021						(1 819)	(1 819)
Amort. dérogatoires					(20)		(20)
<b>Total</b>	<b>15 000</b>	<b>23</b>	<b>42 383</b>	<b>(10 780)</b>	<b>203</b>	<b>(1 819)</b>	<b>45 009</b>

Au 31 décembre 2021, le capital social est composé de 122 471 554 actions ordinaires entièrement libérées.

### 4.4. ÉTAT DES DETTES

#### Évolution des dettes

<i>Dettes (en milliers d'euros)</i>	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020	Évolution
Comptes courants associés	19 945	18 460	(1 485)
Dettes fournisseurs	740	1 149	(409)
Dettes fiscales et sociales	105	120	(15)
Autres dettes	7	7	(0)
<b>Total</b>	<b>20 798</b>	<b>19 736</b>	

La variation du poste « Dettes Fournisseurs » (409 K€) s'explique principalement par le remboursement de la dette envers ACANTHE DÉVELOPPEMENT et VENUS.

Le compte courant créditeur correspond aux avances faites par les filiales de leurs excédents de trésorerie, la variation de (1 485 K€) s'explique essentiellement par l'augmentation de dette envers la société LE BREVENT pour 1 435 K€ et par la réduction de la dette envers la société KENTANA pour 242 K€.

#### Échéancier des dettes

<i>Dettes (en milliers d'euros)</i>	Montant	Échéance à un an au plus	À plus d'un an et moins de 5 ans	À plus de 5 ans
Comptes courants associés	19 945	0	19 945	0
Dettes fournisseurs	740	740	0	0
Dettes fiscales et sociales	105	105	0	0
Autres dettes	7	7	0	0
<b>Total</b>	<b>20 798</b>	<b>853</b>	<b>19 945</b>	<b>0</b>

#### 4.5. DETTES À PAYER ET CRÉANCES À RECEVOIR

Créances réalisables et disponibles (en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020	Variation	Dettes exigibles	31/12/2021	31/12/2020	Variation
<b>Financières</b>				<b>Financières</b>			
Int. Courus / créances c / ct	143	142	1	Int. Courus / Dette c / ct	178	226	(48)
<b>D'exploitation</b>				<b>D'exploitation</b>			
Clients	481	546	(65)	Fournisseurs – FNP	740	1 149	(409)
État	0	0	0	Dettes fiscales et sociales	105	121	(16)
Avoirs à recevoir	0	14	(14)				0
				<b>Autres dettes</b>	7	7	0
				Avoir à établir			
<b>Total</b>	<b>625</b>	<b>702</b>		<b>Total</b>	<b>1 030</b>	<b>1 503</b>	

#### 4.6. DÉPRÉCIATIONS

Nature de la dépréciation (en milliers d'euros)	Montant au 31/12/20	Augmentation	Diminution		Montant au 31/12/21
			Utilisées	Non utilisées	
Titres de Participation	18 315		993		17 323
Créances rattachées à des participations	59		59		0
Amortissements dérogatoires	223		20		203
Autres titres immobilisés	349		218		131
Prêts	0				0
Prov. pour risques et charges	316		96		220
<b>Total</b>	<b>19 263</b>	<b>0</b>	<b>1 386</b>	<b>0</b>	<b>17 877</b>

La baisse de provision pour dépréciation des titres de participation concerne essentiellement la société LE BREVENT pour 425 K€, la société BSM pour 309 K€, la société FRANCE TOURISME IMMOBILIER pour 113 K€ et la société BRIHAM pour 145 K€.

#### 4.7. LES PARTIES LIÉES

Bilan	31/12/2021	31/12/2020	Var.	Compte de résultat	31/12/2021	31/12/2020	Var.
Participations	56 076	56 497	421	Refacturations de charges	433	342	92
Dépréciation s/Participat.	(17 323)	(18 315)	(993)	Sous-traitance	(23)	(60)	(37)
Amort. dérogatoires	(203)	(223)	(20)	Personnel extérieur	(354)	(266)	88
Titres immobilisés	1 257	927	330	Location	(113)	(114)	(0)
Dépréciation s/Titres immo	(131)	(350)	(219)	Charges locatives	(23)	(28)	(5)
Provisions pour R&C	(220)	(316)	(96)	Amort. dérogatoires	0	0	0
Prêts Groupe MYHOTEL MATCH	0	0	0	Quote-part de perte	(740)	(21)	719
Dép. s/Prêt Groupe MYHOTELMATCH	0	0	0	Quote-part de bénéfice	477	487	(10)
Dépôt versé	28	29	(1)	Charges d'intérêts s/ Comptes courant	(187)	(226)	(39)
Compte courant débiteur	14 806	13 890	916	Dépréciation s/ Compte courant	(1 130)	(63)	1 067
Dépréciation comptes courants	(1 678)	(549)	1 129	Dépréciat. s/ Titres de participat.	0	(2 742)	(2 742)
Int s/Compte courant débiteur	143	142	1	Dépréciat. Créances rattachées à des participations	0	(59)	(59)
Autres créances PAMIER	15 636	15 636	0	Dépréciat. s/Oblig et Int sur Oblig.	0	0	0
Dépréciation Autres créances PAMIER	(4 238)	(3 396)	(842)	Dépréciat. s/Prêt Groupe MYHOTELMATCH	0	0	0
Compte courant créditeur	(19 768)	(18 234)	1 533	Provision pour risques financiers	0	(316)	(316)
Int s/Compte courant créditeur	(178)	(226)	(48)	Revenus des ORA	0	26	(26)
Factures à établir	396	410	(14)	Rep dépréciation s/ Comptes courants	1	0	1
Factures non parvenues	(433)	(39)	394	Revenus des comptes courants	143	198	(55)
Avoir à obtenir	0	14	(14)	Reprise s/Autres prêts	0	0	0
				Boni de fusion	20	0	20
				Autres charges financières	(2)	0	2
				Mali de fusion	(1)	0	1
				Produits de participations	0	0	0
				Reprise s/Prov Risques & charges	96	0	96
				Reprise s/ Titres de participation	903	10 259	(9 357)
				Reprise s/ORABSA et Int courus et Prêt MYHOTELMATCH	59	1 092	(1 033)
<b>Total</b>	<b>44 172</b>	<b>45 898</b>		<b>Total</b>	<b>(500)</b>	<b>7 418</b>	

Les transactions entre les parties liées ont été conclues à des conditions normales de marché, à ce titre elles ne nécessitent pas d'informations complémentaires visées à l'article R.123-198 11° du Code de Commerce.

## 4.8. NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

### Évolution du chiffre d'affaires

Produits (en milliers d'euros)	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020	Variation
Produits de location			
Produits liés aux charges refacturables			
Produits d'activité annexes	433	342	92
<b>Chiffres d'affaires</b>	<b>433</b>	<b>342</b>	

La société FIPP a une activité mixte holding et immobilière. Son chiffre d'affaires est constitué essentiellement des frais de siège refacturés aux filiales.

### Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation représentent pour l'exercice 1 891 K€ contre 4 382 K€ au titre du dernier exercice clos soit une baisse de 2 491 K€.

Cette baisse résulte essentiellement par une dotation pour dépréciation de la créance de la société PAMIER.

Les charges d'exploitation sont principalement composées :

- des honoraires des auditeurs légaux pour 111 K€,
- des honoraires juridiques et fiscaux pour 132 K€,
- des refacturations de personnels pour 354 K€,
- des loyers et charges locatives pour 136 K€,
- des frais actes et contentieux pour 57 K€,
- des facturations de sous-traitance (y compris loyers et charges locatives ainsi que des frais de managements) pour 23 K€,
- des primes d'assurance pour 14 K€,
- des frais de publicité financière et légale pour 49 K€,
- des voyages et déplacements pour 1 K€,
- des frais bancaires pour 12 K€ (dont commissions pour gestion bancaire des titres cotés FRANCE TOURISME IMMOBILIER pour 7 K€),
- des impôts et taxes pour 6 K€,
- des salaires et charges sociales pour 135 K€.

Les quotes-parts de bénéfice des filiales s'élèvent à 477 K€. Ils se décomposent de la manière suivante :

- quote-part du bénéfice 2020 de la société BRIAULX d'un montant de 248 K€,
- quote-part du bénéfice 2020 de la société BRIHAM d'un montant de 229 K€.

et les quotes-parts de perte des filiales s'élèvent à 740 K€. Elles se décomposent de la manière suivante :

- quote-part de perte 2020 de la société LIPO d'un montant de 317 K€,
- quote-part de perte 2020 de la société LE BREVENT d'un montant de 423 K€,
- quote-part de perte 2020 de la société MEGEVE INVEST d'un montant de 1 K€.

### Le résultat financier

Cette année, le résultat financier est déficitaire de 100 K€ et se décompose de la manière suivante :

- des produits d'intérêts sur les avances consenties en comptes courants pour +143 K€,
- du boni de fusion pour +20 K€,
- d'une reprise de dépréciation sur titres de participation pour +903 K€ qui concernent essentiellement MEGEVE INVEST pour 1 K€, MYHOTELMATCH (Ex FPN) pour 219 K€, LE BREVENT pour 425 K€, BRIHAM pour 145 K€, France TOURISME IMMOBILIER pour 113 K€, d'une reprise sur provision du compte courant MYHOTELMATCH (Ex FPN) pour 59 K€ et d'une reprise sur risques et charges de la société LIPO pour 96 K€,
- des charges d'intérêts sur les avances reçues en comptes courants pour -187 K€,
- d'une dotation sur compte courant pour -1 130 K€ qui concerne essentiellement la société SAMRIF pour 108 K€, la société PAMIER pour 885 K€ et la société MYHOTELMATCH (Ex FPN) pour 137 K€.

### Le résultat exceptionnel

Cette année, le résultat exceptionnel est à zéro contre -6 570 K en 2020.

Le résultat de l'exercice est une perte de 1 119 K€.

## NOTE 5. AUTRES INFORMATIONS

### Données sociales

La société emploie deux personnes dont un dirigeant et un salarié au 31 décembre 2021.

Aucune avance ni crédit alloué aux dirigeants individuels n'a été observé sur l'exercice.

Les engagements en matière de retraite ne sont pas significatifs et ne font pas l'objet de provision.

Les rémunérations brutes versés aux mandataires sociaux de la Société s'élèvent à 46 K€.

### Engagements hors bilan

- Engagements donnés

La société F I P P, par l'intermédiaire de son Président, Richard LONSDALE-HANDS, avait

renouvelé son soutien financier conditionnel à la société MYHOTELMATCH (Ex FPN) jusqu'au 30 avril 2022 pour un montant de 705 K€. Celui-ci est devenu caduc.

- Engagements reçus :

Des hypothèques sur le Centre d'Affaire Paris Nord à Le Blanc-Mesnil détenue par la Société PAMIER ont été prises de 2019 à 2021, pour un montant total de 16 539 K€.

### Honoraires des Commissaires aux Comptes au 31 décembre 2021

Les honoraires versés aux Commissaires aux Comptes DELOITTE et EXCO PARIS ACE de la société FIPP concernent uniquement la mission de révision légale des comptes. Ils s'élèvent respectivement à 64 K€ et à 27 K€.

### Fiscalité

Au 31 décembre 2021, les déficits fiscaux sur la partie non soumise de son résultat au régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) de la société FIPP s'élèvent à 17 746 K€ et se décomposent de la manière suivante :

(En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2020	Déficits créés au cours de l'année	Solde au 31/12/2021
Déficits ordinaires	15 488	2 258	17 746

### Ventilation de l'impôt entre résultat courant et résultat exceptionnel

Produits	2021	IS à 26,5 %	Total
Résultat d'exploitation	(1 455)		(1 455)
Opérations en commun	(263)		(263)
Résultat financier	(100)		(100)
Résultat exceptionnel	0		0
IS <sup>(1)</sup>	0		0
<b>Total</b>	<b>(1 819)</b>	<b>0</b>	<b>(1 819)</b>

(1) L'activité de la société FIPP lors de l'exercice 2021 est affectable en grande partie au régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) et dans une moindre mesure une partie de son résultat est soumis au régime de droit commun de l'impôt sur les sociétés.

## NOTE 6. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS ET PERSPECTIVES

Néant.

# Comptes consolidés 2021



## Sommaire

Bilan Consolidé	64
Comptes de Résultat Consolidés au 31 décembre 2021	65
Résultat Global au 31 décembre 2021	66
Variation des capitaux propres	67
Tableau de variation de la trésorerie	68

# 1. BILAN CONSOLIDÉ

(En milliers d'euros)

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Actif</b>		
Immeubles de placement	77 841	75 808
Actifs corporels	865	873
Actifs incorporels	748	748
Actifs financiers	9 589	8 244
<b>Total actifs non courants</b>	<b>89 043</b>	<b>85 673</b>
Stocks	10	10
Clients et comptes rattachés	1 609	1 296
Autres créances	1 376	1 536
Autres actifs courants	25	15
Actifs financiers courants	152	128
Trésorerie et équivalents de trésorerie	718	2 642
Actifs destinés à la vente	-	-
<b>Total actifs courants</b>	<b>3 889</b>	<b>5 627</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>92 932</b>	<b>91 300</b>
<b>Passif</b>		
Capital	15 000	15 000
Réserves	45 836	30 079
Résultat net consolidé	(524)	(7 898)
<b>Capitaux Propres attribuables aux propriétaires</b>	<b>60 311</b>	<b>37 181</b>
Réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	3 874	27 146
Résultat attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	804	(1 057)
<b>Total des Capitaux Propres</b>	<b>64 990</b>	<b>63 270</b>
Passifs financiers non courants	760	667
Provisions pour risques et charges	591	591
Impôts différés passifs	-	-
<b>Total des dettes non courantes</b>	<b>1 351</b>	<b>1 259</b>
Passifs financiers courants	97	199
Dépôts et Cautionnements	314	313
Fournisseurs	3 094	3 663
Dettes fiscales et sociales	12 616	11 850
Autres dettes	10 322	10 598
Autres passifs courants	148	148
<b>Total des dettes courantes</b>	<b>26 591</b>	<b>26 772</b>
<b>Total dettes</b>	<b>27 942</b>	<b>28 030</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>92 932</b>	<b>91 300</b>

## 2. COMPTES DE RÉSULTAT CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2021

(En milliers d'euros)	Note	31/12/2021	31/12/2020
Loyers		1 582	1 626
Charges locatives refacturées		520	560
Charges locatives globales		(2 954)	(3 007)
<b>Revenus nets de nos immeubles</b>		<b>(852)</b>	<b>(821)</b>
Revenus des autres activités		-	-
Frais de personnel		(451)	(561)
Autres frais généraux		(919)	(1 083)
Autres produits et autres charges		(140)	(1 056)
Variation de valeur des immeubles de placement		1 623	(2 832)
Dotations aux amortissements et provisions		(558)	(611)
Reprises aux amortissements et provisions		284	5
Résultat de sortie des entités déconsolidées		1 494	-
<b>Résultat opérationnel avant cession</b>		<b>481</b>	<b>(6 960)</b>
Résultat de cession d'immeubles de placement		-	(1 381)
Résultat de cession des filiales cédées		-	-
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>481</b>	<b>(8 340)</b>
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		23	(14)
- Coût de l'endettement financier brut		(27)	(42)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>		<b>(3)</b>	<b>(56)</b>
Autres produits et charges financiers		(197)	(239)
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>280</b>	<b>(8 636)</b>
Impôt sur les résultats		-	(319)
Résultat net d'impôt des activités cédées		-	-
<b>Résultat net de l'exercice</b>		<b>280</b>	<b>(8 955)</b>
attribuable aux :			
Participations ne donnant pas le contrôle		804	(1 057)
Propriétaires du groupe		(524)	(7 898)
<b>Résultat par action</b>			
Résultat de base par action (en €)		(0,004)	(0,064)
Résultat dilué par action (en €)		(0,004)	(0,064)
<b>Résultat par action des activités poursuivies</b>			
Résultat de base par action (en €)		(0,004)	(0,064)
Résultat dilué par action (en €)		(0,004)	(0,064)

### 3. RÉSULTAT GLOBAL AU 31 DÉCEMBRE 2021

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2021	31/12/2020
<b>Résultat net de l'exercice</b>	280	<b>(8 955)</b>
Autres éléments du résultat global		
Éléments recyclables ultérieurement en résultat net		
Écart de conversion sur les états financiers d'une activité à l'étranger	842	(550)
Impôts afférents aux éléments recyclables	-	-
Éléments non recyclables ultérieurement en résultat net		
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente	270	69
Impôts afférents aux éléments non reclassables	-	-
<b>Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres</b>	<b>1 113</b>	<b>(480)</b>
<b>Résultat Global Total de l'exercice</b>	<b>1 393</b>	<b>(9 436)</b>
Attribuable aux :		
Propriétaires du groupe	167	(8 104)
Participations ne donnant pas le contrôle	1 226	(1 332)

## 4. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Part du groupe						Total capitaux propres
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto détenus	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres part groupe	Capitaux propres part des minoritaires	
<i>(En milliers d'euros)</i>							
<b>Capitaux propres au 31/12/2019</b>	<b>15 000</b>	<b>47 540</b>	<b>(998)</b>	<b>11 796</b>	<b>73 338</b>	<b>(909)</b>	<b>72 430</b>
Transactions avec des minoritaires				(28 056)	(28 056)	28 330	275
Dividendes				-	-	-	-
Résultat net de l'exercice				(7 898)	(7 898)	(1 057)	(8 955)
Autres éléments du résultat global				(205)	(205)	(275)	(480)
<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>				<b>(8 104)</b>	<b>(8 104)</b>	<b>(1 332)</b>	<b>(9 436)</b>
Variation de périmètre				-	-	-	-
<b>Capitaux propres au 31/12/2020</b>	<b>15 000</b>	<b>47 540</b>	<b>(998)</b>	<b>(24 361)</b>	<b>37 181</b>	<b>26 089</b>	<b>63 270</b>
Transactions avec des minoritaires				(761)	(761)	431	(330)
Dividendes				-	-	-	-
Résultat net de l'exercice				(524)	(524)	804	280
Autres éléments du résultat global				691	691	421	1 113
<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>				<b>167</b>	<b>167</b>	<b>1 226</b>	<b>1 393</b>
Variation de périmètre				23 724	23 724	(23 067)	657
<b>Capitaux propres au 31/12/2021</b>	<b>15 000</b>	<b>47 540</b>	<b>(998)</b>	<b>(1 229)</b>	<b>60 311</b>	<b>4 679</b>	<b>64 990</b>

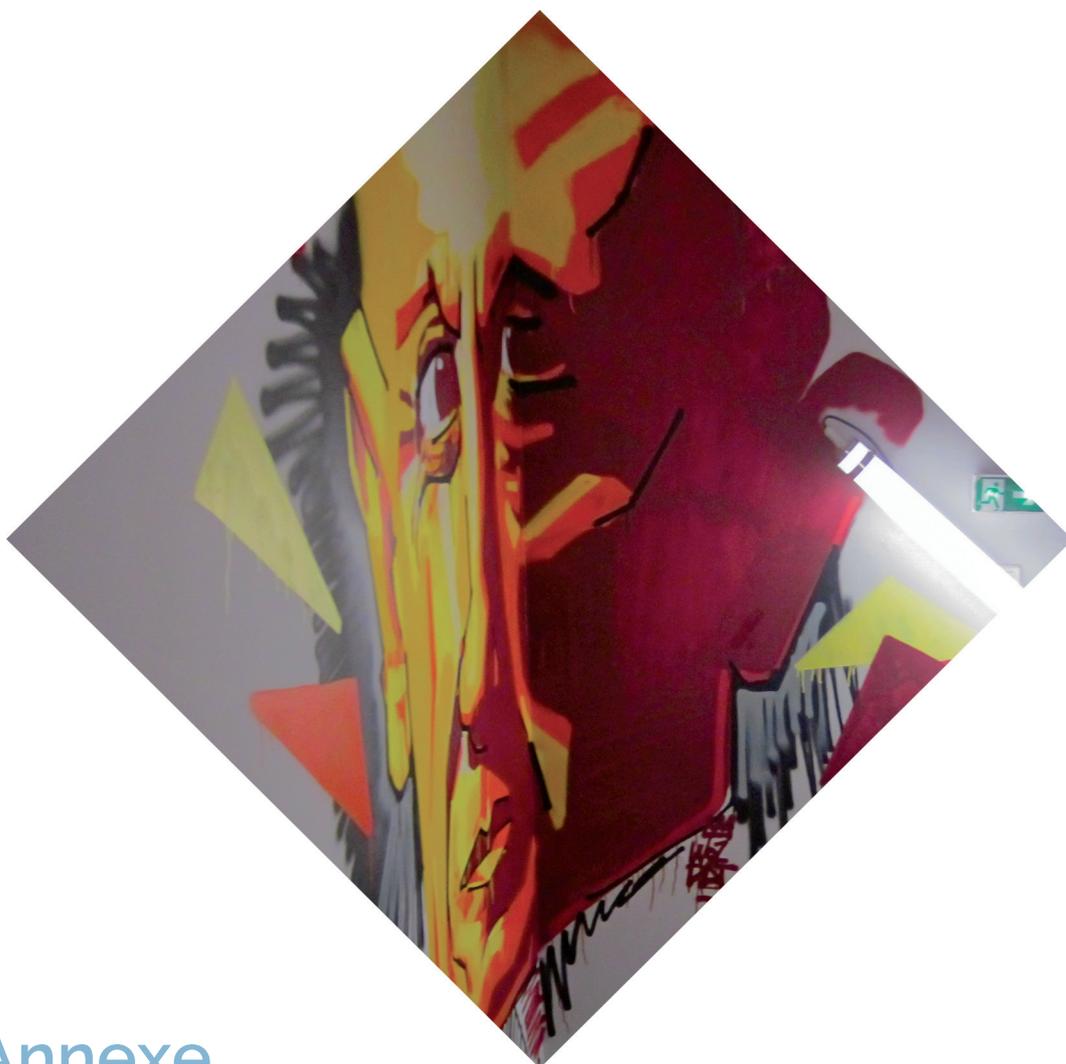
## 5. TABLEAU DE VARIATION DE LA TRÉSORERIE

(En milliers d'euros)

		31/12/2021	31/12/2020
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>			
Résultat net consolidé		280	(8 955)
Élimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie			
Amortissements et provisions		274	606
Variation de juste valeur sur les immeubles		(1 636)	2 832
Autres retraitements IFRS		(3)	14
plus ou moins values de cession		-	1 541
Autres charges et produits non décaissés		-	-
Incidence des variations de périmètre		(1 380)	-
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		-	-
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>(2 465)</b>	<b>(3 962)</b>
Coût de l'endettement net		27	42
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		-	-
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>A</b>	<b>(2 439)</b>	<b>(3 920)</b>
Impôts versés	B	-	-
Variation du BFR liée à l'activité	C	672	(5 080)
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>E=A+B+D</b>	<b>(1 767)</b>	<b>(9 000)</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>			
Acquisitions d'immobilisations		(29)	(1 214)
Cessions d'immobilisations		-	7 840
Acquisitions d'immobilisations financières		-	-
Remboursement d'immobilisations financières		5	-
Incidence des variations de périmètre (autres que les activités abandonnées)		-	-
Variation des prêts et des avances consentis		-	-
Autres flux liés aux opérations d'investissement		-	-
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	<b>F</b>	<b>(24)</b>	<b>6 626</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>			
Augmentation de capital			
- Versées par les actionnaires de la société mère		-	-
- Versées par les minoritaires des sociétés intégrées		-	-
Dividendes versés		-	-
Acquisition ou cession de titres d'autocontrôle		-	-
Encaissements liés aux nouveaux emprunts		-	-
Remboursements d'emprunts		(104)	(127)
Intérêts nets versés		(27)	(42)
Autres flux liés aux opérations de financement		(1)	(2)
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement <sup>(2)</sup></b>	<b>G</b>	<b>(132)</b>	<b>(171)</b>
<b>Variation de trésorerie nette</b>	<b>E+F+G</b>	<b>(1 923)</b>	<b>(2 545)</b>
<b>Variation de trésorerie nette</b>		<b>(1 923)</b>	<b>(2 545)</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>			
Disponibilités à l'actif		2 642	5 186
Découverts bancaires <sup>(1)</sup>		(1)	-
<b>Total Trésorerie d'Ouverture</b>		<b>2 641</b>	<b>5 186</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>			
Disponibilités à l'actif		718	2 642
Découverts bancaires <sup>(1)</sup>		-	(1)
<b>Total Trésorerie de Clôture</b>		<b>718</b>	<b>2 641</b>

(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  
consolidés  
au 31 décembre 2021

## SOMMAIRE

<b>NOTE 1. Faits Caractéristiques et informations générales</b>	<b>72</b>
1.1. Faits caractéristiques	72
<b>NOTE 2. Principes et méthodes comptables</b>	<b>73</b>
2.1. Contexte de l'élaboration de l'information financière	73
2.2. Recours à des estimations	73
2.3. Méthodes de consolidation	73
2.4. Regroupements d'entreprises (IFRS 3)	74
2.5. Immeubles de placement	74
2.6. Actifs corporels et incorporels	76
2.7. Contrats de location	77
2.8. Dépréciation d'actifs	77
2.9. Actifs financiers	78
2.10. Passifs financiers	80
2.11. Provisions	80
2.12. Impôt sur les résultats	80
2.13. Résultat par action	80
2.14. Revenus des immeubles	80
2.15. Résultat de cession des immeubles de placement	81
2.16. Secteurs opérationnels	81
<b>NOTE 3. Périmètre de consolidation</b>	<b>81</b>
3.1. Liste des sociétés consolidées	82
3.2. Évolution du périmètre	83
3.3. Organigramme du groupe FIPP	84
<b>NOTE 4. Bilan</b>	<b>85</b>
4.1. Actifs non courants non financiers	85
4.2. Actifs financiers courants et non courants	88
4.3. Capitaux propres	91
4.4. Provisions pour risques et charges	95
4.5. Passifs financiers	95
<b>NOTE 5. Compte de résultat</b>	<b>96</b>
5.1. Revenus nets des immeubles	97
5.2. Résultat opérationnel	97
5.3. Résultat net	98
5.4. Vérification de la charge d'impôt	98
<b>NOTE 6. Secteurs opérationnels</b>	<b>99</b>
<b>NOTE 7. Engagements hors bilan</b>	<b>103</b>
7.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé	103
7.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement	103
7.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe	103
<b>NOTE 8. Exposition aux risques</b>	<b>103</b>

<b>NOTE 9. Autres informations</b>	<b>104</b>
9.1. Actif net réévalué	104
9.2. Situation fiscale	107
9.3. Litiges et passifs éventuels	107
9.4. Parties liées	111
9.5. Effectifs	111
9.6. Rémunérations	112
9.7. Résultat par Action	112
9.8. Informations relatives aux locations au 31 décembre 2021	112
9.9. Informations relatives aux honoraires des commissaires aux comptes au 31 décembre 2021	112
9.10. Événements postérieurs et perspectives	112

## NOTE 1. FAITS CARACTÉRISTIQUES ET INFORMATIONS GÉNÉRALES

### 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 1<sup>er</sup> décembre 2011, au régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers cotées (SIIC).

### 1.1. FAITS CARACTÉRISTIQUES

#### 1.1.1. Affectation du résultat

L'Assemblée Générale Annuelle Ordinaire et Extraordinaire du 20 juillet 2021 a affecté la perte de l'exercice 2020 de 1 974 031,45 € au poste « report à nouveau débiteur », qui ressort, après cette affectation, à -10 780 192,42 €.

L'obligation de distribution issue du régime fiscal SIIC s'élève à 146 932,47 € au titre de l'exercice 2020, pour un résultat exonéré (résultat SIIC) d'un montant de 174 967,59 euros, composé de (34 935,93) euros de résultat de location et de 209 903,52 euros de résultat de cession.

Le résultat distribuable étant négatif, l'obligation de distribution est donc reportée sur le premier exercice bénéficiaire suivant et les exercices ultérieurs en tant que de besoin.

Il est rappelé que la Société a des obligations de distribution au titre des exercices précédents, qui demeurent par ailleurs non remplies à ce jour, à savoir :

Année	Obligation SIIC reportée
2012	1 478 811 €
2015	4 046 436 €
2016	52 459 €
2017	242 193 €
2018	978 583 €
2019	57 067 €
2020	146 932 €

#### 1.1.2. Déconsolidation de MYHOTELMATCH (anciennement 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).

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

#### 1.1.3. Déconsolidation 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<sup>er</sup> 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.

## NOTE 2. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

### 2.1. CONTEXTE DE L'ÉLABORATION DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

#### 2.1.1. Liminaire

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés le 28 avril 2022 par le Conseil d'Administration.

#### 2.1.2. Principes généraux et déclaration de conformité

En application du règlement européen n°1606 / 2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du Groupe FIPP au 31 décembre 2021 (qui peuvent être consultés sur le site Internet du Groupe : [www.f-i-p-p.com](http://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](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*).

#### 2.1.3. Méthodes comptables et de présentation

Les comptes consolidés sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2021, à l'exception des normes et amendements de normes applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021, de manière obligatoire ou par anticipation.

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations qui n'étaient pas d'application obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

### 2.2. RECOURS À DES 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 à un rythme semestriel selon une approche multicritère, puis contrôlées par les dirigeants du Groupe,
- L'estimation des provisions basée sur la nature des litiges, des jugements ainsi que de l'expérience du Groupe,
- L'évaluation de la valeur recouvrable des immobilisations incorporelles.

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 économiques différentes.

### 2.3. MÉTHODES DE CONSOLIDATION

Les filiales placées sous le contrôle exclusif, au sens d'IFRS 10, de la société FIPP sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

Le contrôle sur une entité se définit comme étant la réunion de :

- la détention du pouvoir sur l'entité contrôlée,
- l'exposition à des rendements variables en fonction de l'investissement réalisés dans l'entité contrôlée,

- la capacité à influencer sur le montant des rendements obtenus de l'entité contrôlée.

Au 31 décembre 2021, l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation de la société FIPP est contrôlé exclusivement par cette dernière.

Des filiales établissant leurs comptes en Livres Sterling (GBP) et en Franc Suisse (CHF), leur intégration est susceptible de générer des écarts de conversion.

L'ensemble des sociétés consolidées clôturent leurs comptes annuels au 31 décembre.

## 2.4. REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES (IFRS 3)

### 2.4.1. Regroupement d'entreprises

Un regroupement d'entreprises est comptabilisé selon la méthode de l'acquisition. Selon cette méthode, lors de la première consolidation d'une entité sur laquelle le Groupe acquiert un contrôle exclusif :

- Les actifs identifiables acquis et les passifs repris sont évalués à leur juste valeur à la date de prise de contrôle.
- Les intérêts minoritaires sont évalués soit à la juste valeur, soit à leur quote-part dans l'actif net identifiable de l'entité acquise. Cette option est disponible au cas par cas pour chaque acquisition.

A cette date, le *goodwill* est évalué comme étant la différence entre :

- La juste valeur de la contrepartie transférée, augmentée du montant de toute participation ne donnant pas le contrôle (Intérêts minoritaires) dans l'entreprise acquise et, dans le cas d'un regroupement d'entreprises réalisé par étapes, de la juste valeur à la date d'acquisition de la participation précédemment détenue par l'acquéreur dans l'entreprise acquise, et
- Le montant net, à la date d'acquisition, des actifs identifiables acquis et des passifs repris.

L'évaluation des intérêts minoritaires à leur quote-part dans l'actif net identifiable a pour conséquence de calculer un *goodwill* sur la seule quote-part du capital acquis.

L'évaluation à la juste valeur des intérêts minoritaires a pour effet d'augmenter le *goodwill* à hauteur de la part attribuable à ces intérêts minoritaires, résultant ainsi en la constatation d'un *goodwill* dit « complet ».

Le prix d'acquisition et son affectation doivent être finalisés dans un délai de 12 mois à compter de la date d'acquisition, les ajustements constatés dans ce délai sont effectués relativement à des faits et des circonstances qui prévalaient à la date d'acquisition.

Si l'écart d'acquisition est négatif, il est constaté en profit directement au compte de résultat en tant qu'acquisition à des conditions avantageuses.

Ultérieurement, l'écart d'acquisition est évalué à son montant d'origine, diminué le cas échéant du cumul des pertes de valeur enregistrées.

En outre, les principes suivants s'appliquent aux regroupements d'entreprises :

- Tout ajustement éventuel du prix d'acquisition est comptabilisé à sa juste valeur dès la date d'acquisition, et tout ajustement ultérieur, survenant au-delà du délai d'affectation du prix d'acquisition (12 mois à compter de la date d'acquisition), est comptabilisé en résultat.
- Les coûts directs liés à l'acquisition sont constatés en charge de la période.
- Lors de l'acquisition ultérieure des intérêts minoritaires, le cas échéant, tout écart entre le prix effectivement payé et l'évaluation d'origine des intérêts minoritaires est imputé sur les capitaux propres du Groupe.

### 2.4.2. Acquisition d'un actif ou groupe d'actifs

Si les actifs acquis ne constituent pas une entreprise, les actifs ou groupe d'actifs acquis sont identifiés et comptabilisés en tant que tels, concomitamment avec les passifs repris. Les coûts du groupe sont attribués à chacun des actifs et passifs individuels identifiables proportionnellement à leur juste valeur à la date d'acquisition, aucun *goodwill* ne peut être enregistré au titre de cette transaction.

## 2.5. IMMEUBLES DE PLACEMENT

Selon la norme IAS 40, un immeuble de placement est défini comme un bien immobilier détenu pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou pour les deux à la fois par opposition à :

- l'utilisation de l'immeuble dans la production, la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives,
- la vente dans le cadre d'une activité ordinaire de transaction (marchands de biens).

Après leur comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués :

- soit à la juste valeur (avec comptabilisation des variations de valeur en résultat),
- soit au coût amorti selon les modalités prescrites par la norme IAS 16.

Le Groupe FIPP a une politique de sélection exigeante de ses investissements, consistant à acquérir ou à garder uniquement des immeubles offrant une rentabilité élevée, et ayant un potentiel de revalorisation. Le Groupe FIPP a décidé conformément à la norme IAS 40, d'évaluer les immeubles de placement en juste valeur. Cette option a pour objet de refléter dans les comptes consolidés du Groupe FIPP les évolutions du marché des « immeubles de placement » et de donner au patrimoine sa valeur de marché. Cette option a pour impact l'enregistrement des variations de juste valeur en résultat.

La juste valeur se définit comme le « prix qui serait reçu d'un actif lors d'une transaction normale entre les participants du marché à la date de l'évaluation ». Dans la pratique, elle est assimilée à la valeur vénale.

Les critères d'évaluation définis dans la « Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière » sont destinés à déterminer la valeur vénale hors frais et droits de mutation. La valeur vénale s'établit dans les conditions suivantes :

- la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- la disposition d'un délai raisonnable de négociation compte-tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- des conditions de mise en vente considérées comme normales, sans réserve et avec des moyens adéquats,
- que les parties en présence ne soient pas influencées par des raisons de convenance exceptionnelles.

Pour la détermination de la juste valeur au 31 décembre 2021, le Groupe FIPP a confié à des experts externes les évaluations immobilières qui ont été réparties entre plusieurs cabinets en fonction de leur spécialisation, nous avons eu recours à :

- Jones Lang Lasalle Expertises SAS, 40-42 rue de la Boétie 75008 PARIS,
- Colomer Expertises, 4 rue de Castellane 75008 PARIS
- Bergeras Expertises, 8 rue de l'Alboni 75016 PARIS
- Catella Valuation, 184 rue de la Pompe 75116 PARIS

- Knight Frank LLP, 55 Baker Street – Londres (Royaume Uni)

Autant de cabinets d'expertises reconnus en raison de leur spécificité. Ces expertises ou actualisations ont été réalisées en date du 31 décembre 2021.

L'évaluation immobilière est réalisée selon les standards appliqués par l'ensemble des sociétés foncières cotées que sont la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière et les normes d'évaluation de la « *Royal Institution of Chartered Surveyors* » (Redbook).

### Les méthodes retenues sont :

#### Méthode par comparaison

La méthode par comparaison : une analyse des transactions est effectuée sur des biens les plus similaires possibles (nature, localisation, ...) ayant eu lieu à une date la plus proche possible de la date d'expertise effectuée.

#### Méthode par le revenu

La méthode par le revenu qui selon les cas, se décline comme suit :

#### La méthode d'actualisation des flux

Cette méthode consiste à actualiser les flux futurs nets générés par l'actif, ces flux étant déterminés d'une part par l'état locatif transmis, et d'autre part, par le scénario locatif retenu par l'expert (renouvellements, départs, travaux...). Ces scénarii consistent, dans la majorité des cas, à simuler un retour à la Valeur Locative de Marché, soit à l'échéance du bail, soit à la prochaine échéance triennale. Pour obtenir les flux nets, les charges non récupérables sont déduites, à l'aide de ratios standards. Les flux nets sont ensuite actualisés à l'aide d'un « *Equivalent Yield* », (indice OAT TEC 10 ans – coût des ressources), correspondant à une espérance de rentabilité sur le long terme pour chaque actif étudié. Ce taux est choisi par comparaison aux taux observés lors de transactions de marché récentes portant sur des actifs comparables.

#### La méthode par le rendement

Le montant net théorique résulte du rapport entre la valeur locative du marché (hors taxes, hors charges) et la valeur vénale de l'immeuble considéré libre, frais d'acquisition compris. La méthode par le rendement résulte du rapport entre les loyers effectivement perçus (hors taxes, hors charges) et la valeur vénale de l'immeuble occupé, frais d'acquisition compris.

## La méthode hôtelière

Cette dernière tient compte de la catégorie de l'hôtel, du prix de location des chambres et d'un coefficient de fréquentation variable selon l'emplacement de l'hôtel.

Conformément aux prescriptions du rapport du groupe de travail mis en place par la COB (devenue l'AMF), sous la présidence de Monsieur Georges BARTHES DE RUYTHER, les experts ont réalisé leur approche de valorisation en appliquant à chaque immeuble les méthodes qui leur semblaient les plus appropriées sachant qu'une approche multicritère est appliquée chaque fois que cela est pertinent. Les biens immobiliers en cours de construction ou d'aménagement en vue d'une utilisation en tant qu'immeuble de placement entre dans le champ de la norme IAS 40 et doivent être évalués selon le modèle retenu par le groupe pour l'ensemble de ses immeubles de placement.

Toutefois, si le groupe considère que la juste valeur d'un immeuble de placement en cours de construction n'est pas déterminable de manière fiable, l'immeuble de placement en cours de construction doit être évalué à son coût soit jusqu'au recouvrement de la capacité à évaluer de façon fiable la juste valeur soit au plus tard jusqu'à l'achèvement des travaux.

L'établissement de la juste valeur des immeubles de placement constitue le principal champ d'estimations nécessaire à l'arrêté des comptes consolidés (cf. § 2.2).

Eu égard à la typologie des niveaux de juste valeur définie par la norme IFRS 13, le groupe considère que la juste valeur des immeubles d'habitation établie majoritairement par comparaison relève du niveau 2 alors que la juste valeur des autres biens immobiliers (hôtels, résidences locatives, centres commerciaux...) ressortent du niveau 3.

Type de biens	Niveau de juste valeur	Juste valeur	Méthode prioritaire d'évaluation	Taux de capitalisation	Taux de rendement net	Test de sensibilité			
						Variation de -0,25 du taux de capitalisation	Variation de -10 % des données du marché	Variation de +0,25 du taux de capitalisation	Variation de +10 % des données du marché
Terrain/ Habitation/ Dépendance	2	26 214	Méthode par comparaison				22 592		28 835
Hôtels/Résidence locative	3	31 640	Méthode par capitalisation	5,25 % à 6,40 %	5,61 % à 6,84 %	30 352		32 964	
Centres commerciaux (Bureaux + Commerce)	3	2 130	Méthode par capitalisation	8,33%	7,75%	2 063		2 197	
<b>Total</b>		<b>59 984</b>					<b>55 007</b>		<b>63 996</b>

Aucun bien immobilier n'a fait l'objet d'un changement de niveau de juste valeur au cours de l'exercice.

Les données chiffrées de taux et de valeurs au m<sup>2</sup> par catégorie d'actif sont indiquées dans la note 9.

## 2.6. ACTIFS CORPORELS ET INCORPORELS

Les actifs corporels et incorporels à durée de vie définie sont comptabilisés à leur coût d'acquisition, diminué du cumul d'amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

Les amortissements sont calculés selon le mode linéaire sur les durées d'utilité estimées des actifs suivants :

Matériel de bureau, informatique : ..... 3 ans

Matériel de transport : ..... 5 ans  
Logiciels : ..... 3 ans

Les marques ne sont pas amorties.

La norme IAS 36 préconise que la valeur des immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée doit être testée annuellement.

L'actif est déprécié lorsque sa valeur est supérieure à sa valeur recouvrable.

La valeur recouvrable se définissant comme la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de sortie et sa valeur d'utilité.

La valeur d'utilité se définissant, elle-même, comme la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs susceptibles de découler de l'actif.

## 2.7. CONTRATS DE LOCATION

### 2.7.1. Contrats de location financement

Les biens acquis en location-financement sont immobilisés lorsque les contrats de location ont pour effet de transférer au Groupe la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de ces biens. Les critères d'appréciation de ces contrats sont fondés notamment sur :

- le rapport entre la durée de location des actifs et leur durée de vie,
- le total des paiements futurs rapporté à la juste valeur de l'actif financé,
- l'existence d'un transfert de propriété à l'issue du contrat de location,
- l'existence d'une option d'achat favorable,
- la nature spécifique de l'actif loué.

Les actifs détenus en vertu de contrats de location-financement sont amortis sur leur durée d'utilisation ou bien, sur la durée du contrat de location si celle-ci est plus courte et s'il n'existe pas de certitude raisonnable que le preneur devienne propriétaire.

De tels contrats n'existent pas dans le Groupe.

### 2.7.2. Contrats de location simple

L'application de la norme IFRS 16 traitant des contrats de location, d'une application obligatoire depuis janvier 2019. La norme impose différents traitements, que l'on se situe du côté du bailleur ou du preneur.

Un exercice d'identification des biens pris en location d'une valeur supérieure à 5 K€ a été mené, seule une location d'une durée fixe de douze années a été identifiée.

### 2.7.3. Contrats de location chez le bailleur

Dans le cadre de son activité, le Groupe a une activité de de Bailleur, pour les immeubles donnés en location. À ce titre, il est nécessaire d'identifier les contrats de location selon deux classifications, soit en contrat de location financement, soit en location simple.

Les Contrats de locations des immeubles de placement du Groupe FIPP ont la qualification de location simple. Les conditions IFRS 16 § 63 à 64 n'étant pas remplies, IAS 40 s'applique donc.

### 2.7.4. Contrats de location chez le preneur

À la conclusion d'un contrat, l'entité doit apprécier, si celui-ci contient un contrat de location. Un contrat de location confère le droit de contrôler l'utilisation d'un actif sur une période déterminée moyennant le paiement d'une contrepartie.

Les contrats de faible valeur ne seront pas retraités par le Groupe (inférieurs à 5 K€ annuel), conformément à la possibilité laissée par la norme.

La location de l'ancien siège social du 2 rue de Bassano à Paris 16<sup>ème</sup> répondait aux critères du contrat de location, le Groupe pouvant tirer des avantages économiques en utilisant et/ou sous-louant l'actif, conformément aux dispositions du bail ferme de 12 années, signé fin 2015. La location du nouveau siège au 55 rue Pierre Charron à Paris 8<sup>ème</sup> est aussi traité selon IFRS 16.

À la date d'effet du contrat de location, le preneur doit comptabiliser un actif au titre du droit d'utilisation, et un passif locatif pour les composantes locatives du contrat. Les composantes non locatives n'étant pas affectées par la norme IFRS 16.

À la date d'effet du contrat de location, le preneur doit comptabiliser à l'actif et au passif du bilan, respectivement pour un montant égal lors de leur première comptabilisation :

- un droit d'utilisation de l'actif sous-jacent.

## 2.8. DÉPRÉCIATION D'ACTIFS

Conformément à la norme IAS 36, les autres actifs immobilisés sont soumis à un test de dépréciation à chaque fois qu'un indice de pertes de valeur est identifié.

Le test de dépréciation consiste à comparer la valeur nette comptable de l'actif à sa valeur recouvrable, qui est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de cession et sa valeur d'utilité.

La valeur d'utilité correspond à la valeur actualisée des flux de trésorerie attendus de l'utilisation de l'actif (ou groupe d'actifs) et de son éventuelle cession.

La juste valeur diminuée des coûts de cession correspond au montant qui pourrait être obtenu de la vente de l'actif (ou groupe d'actifs), dans des conditions de concurrence normale, diminué des coûts directement liés à la cession.

Lorsque les tests effectués mettent en évidence une perte de valeur, celle-ci est comptabilisée afin que la valeur nette comptable de ces actifs n'excède pas leur valeur recouvrable.

## 2.9. ACTIFS FINANCIERS

La norme IFRS 9, applicable depuis 1<sup>er</sup> janvier 2018, définit la classification, la comptabilisation et l'évaluation des actifs et passifs financiers.

### 2.9.1. Classification

Si la norme IFRS 9 conserve pour une large part les dispositions de la norme IAS 39 en matière de classement et d'évaluation des passifs financiers, elle supprime en revanche les catégories des actifs financiers détenus jusqu'à leur échéance, des prêts et des créances et des actifs disponibles à la vente.

Les nouvelles catégories d'actifs financiers s'établissent selon le modèle économique que suit l'entreprise pour la gestion des actifs financiers et selon les caractéristiques des flux de trésorerie contractuels de l'actif financier, et sont :

- les actifs financiers au coût amorti,
- les actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais d'autres éléments du résultat global (OCI),
- les actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net.

### 2.9.2. Mode d'évaluation

Un actif financier doit être évalué au coût amorti si deux conditions sont réunies :

- Sa détention s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est de détenir des actifs financiers afin d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels.

- Les conditions contractuelles de sa détention, donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

Un actif financier doit être évalué à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global à la double condition :

- Sa détention s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est atteint à la fois par la perception de flux de trésorerie contractuels et par la vente d'actifs financiers.
- Les conditions contractuelles de sa détention, donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

Un actif financier doit être évalué à la juste valeur par le biais du résultat net, s'il ne relève pas des deux catégories précédentes.

Par ailleurs, lors de sa comptabilisation initiale, l'entité peut désigner de manière irrévocable un actif financier qui autrement remplirait les conditions pour être évalués au coût amorti ou à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global, comme étant évalué à la juste valeur par le biais du résultat net, si cette désignation élimine ou réduit significativement une non concordance comptable qui serait autrement survenue.

Les instruments de capitaux propres détenus (actions) sont toujours évalués à la juste valeur par résultat, à l'exception de ceux qui ne sont pas détenus à des fins de transaction qui peuvent sur option lors de leur comptabilisation initiale et de façon irrévocable être évalués à la juste valeur en contrepartie des autres éléments de résultat global.

### 2.9.3. Comptabilisations ultérieures

Actifs financiers au coût amorti	Les produits d'intérêts, les profits et pertes de change et les dépréciations sont comptabilisés en résultat.  Les profits et pertes issus de la dé-comptabilisation des actifs sont enregistrés en résultat
Instruments de dette à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	Les produits d'intérêts, les profits et pertes de change et les dépréciations sont comptabilisés en résultat.  Les autres profits et pertes nets sont enregistrés dans les autres éléments du résultat global.  Lors de la dé-comptabilisation, les profits et pertes cumulés en autres éléments du résultat global sont reclassés en résultat.
Instruments de capitaux propres à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	Les dividendes sont comptabilisés en produit dans le résultat sauf si ils représentent un remboursement du coût de l'investissement.  Les autres profits et pertes sont comptabilisés en autres éléments du résultat global et ne sont jamais recyclés en résultat
Actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat	Les profits et pertes nets, y compris les intérêts ou dividendes perçus, sont comptabilisés en résultat

### 2.9.4. Dépréciation d'actifs financiers

Le modèle de dépréciation, basée sur les pertes attendues.

La norme IFRS 9 définit une méthode simplifiée pour les créances commerciales et les créances locatives qui est retenue par notre groupe.

Suivant cette méthode, le risque de crédit est évalué au montant des pertes de crédit attendues sur la durée de vie de la créance client ou de la créance locative.

À défaut d'informations prospectives raisonnables et justifiables sans devoir engager des coûts et des efforts excessifs, le groupe utilise les informations sur les comptes en souffrance pour déterminer les augmentations importantes du risque de crédit.

Aussi le groupe s'appuie sur la matrice suivante pour déterminer les pertes de crédit en fonction du temps depuis lequel la créance est en souffrance.

Durée de la souffrance	Taux de dépréciation
Inférieur à 90 jours	0 %
Supérieur à 90 jours	100 % sauf exceptions en fonction d'informations justifiables

L'expérience montre qu'en deçà de 90 jours de retard dans le règlement de la créance, aucun risque de crédit n'existe en raison de l'existence d'un dépôt de garantie couvrant généralement 3 mois de loyers ou d'une garantie par signature

d'une solvabilité incontestable (cet argument écarte la présomption réfutable, définie par la norme, d'une augmentation importante du risque de crédit dès le délai de 30 jours de souffrance de la créance) ; au-delà de 90 jours, une grave altération du crédit attendue est avérée sauf pour des exceptions relevant de situations particulières documentées (par exemple retenue de garantie de 6 mois de loyers, garantie particulière, analyse approfondie de la situation financière du débiteur).

Une grille d'analyse plus fine nécessiterait un panel de clients plus large, qui autoriserait la définition de classes de risque de crédit en fonction de caractéristiques propres.

Or le nombre de locataires est limité et chacun d'entre eux fait l'objet d'un suivi individuel qui s'exerce de la signature de tout nouveau bail où tous les candidats locataires sont examinés quant à leur stabilité et leur solvabilité financière et tout au long du déroulement du bail quant à la ponctualité des encaissements.

### 2.9.5. Actions propres

Conformément à la norme IAS 32, tous les titres d'autocontrôle détenus par le Groupe sont enregistrés en diminution des capitaux propres pour leur coût d'acquisition. Les cessions ultérieures sont imputées directement en capitaux propres et ne donnent lieu à l'enregistrement d'aucun résultat.

## 2.10. PASSIFS FINANCIERS

Les passifs financiers sont présentés au coût amorti (net du coût de transaction et des frais accessoires) selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

## 2.11. PROVISIONS

Selon la norme IAS 37, une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, et qu'il est probable qu'une sortie de ressource sans contrepartie au moins équivalente (au profit d'un tiers) représentative d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation et, que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable. La provision est estimée en prenant en considération les hypothèses les plus probables à la date d'arrêtée des comptes.

Si l'effet de la valeur temps est significatif, la provision est actualisée. Le taux d'actualisation utilisé pour déterminer la valeur actualisée reflète les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et les risques inhérents à l'obligation. L'augmentation du montant de la provision résultant de l'actualisation est comptabilisée en charges financières. Les passifs qui répondent aux définitions suivantes sont indiqués en annexe en tant que passifs éventuels :

- une obligation potentielle résultant d'événements passés et dont l'existence ne sera confirmée que par la survenance d'un ou de plusieurs événements futurs incertains et hors du contrôle de l'entité,
- une obligation actuelle résultant d'événements passés mais qui n'est pas comptabilisée car il n'est pas probable qu'une sortie de ressources soit nécessaire pour éteindre l'obligation ou bien que le montant de l'obligation ne puisse être évaluée avec une fiabilité suffisante.

## 2.12. IMPÔT SUR LES RÉSULTATS

La société FIPP et certaines de ses filiales ont opté pour le régime fiscal des SIIC avec effet au 1<sup>er</sup> décembre 2011. De ce fait, le résultat relatif au secteur immobilier sera exonéré d'impôt sur les sociétés, les autres éléments du résultat y étant soumis.

La charge d'impôt comptabilisée est issue du secteur non immobilier.

La charge d'impôt est égale à la somme de l'impôt courant et de l'impôt différé. L'impôt courant est l'impôt dû au titre de l'exercice.

Les impôts différés correspondent à l'ensemble des différences temporelles entre les résultats comptables et fiscaux apparaissant lorsque la valeur comptable d'un actif ou d'un passif est différente de sa valeur fiscale. Ces différences génèrent des actifs et passifs d'impôts qualifiés de différés, ceux-ci sont calculés selon la méthode du report variable.

## 2.13. RÉSULTAT PAR ACTION

Conformément à la norme IAS 33, le résultat de base par action est obtenu en divisant le « Résultat - part du Groupe » par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice.

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation est calculé sur la base des différentes évolutions du capital social, corrigées, le cas échéant, des détentions par le Groupe de ses propres actions.

Le résultat dilué par action est calculé en divisant le « Résultat - Part du Groupe » par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation majoré de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives.

## 2.14. REVENUS DES IMMEUBLES

Les loyers sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée du bail et prennent en compte l'ensemble des remises accordées, en accord avec l'interprétation SIC 15.

Les charges locatives refacturées et les charges locatives globales sont comptabilisées au fur et à mesure de leur engagement.

Les contrats de baux signés entre le groupe et ses locataires sont des contrats de location simple, sans transfert de la quasi-totalité des avantages et risques inhérents à la propriété des immeubles (IFRS 16 § 61). De manière générale, les baux incluent une clause de renouvellement de la période de location et une clause de ré-indexation du loyer ainsi que toutes les clauses généralement stipulées dans ce type de contrat.

Les informations complémentaires à la norme IFRS 7 sont présentées dans la note 9.9.

Les revenus nets des immeubles comprennent l'ensemble des produits et des charges directement rattachés à l'exploitation des immeubles.

## **2.15. RÉSULTAT DE CESSION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT**

Le résultat de cession d'immeubles de placement est constitué de la différence entre le prix de vente nets des frais engagés à l'occasion de la vente et la valeur nette comptable consolidée de l'immeuble cédé.

## **2.16. SECTEURS OPÉRATIONNELS**

Conformément à la norme IFRS 8 « Secteurs opérationnels », l'information sectorielle présentée est établie sur la base des données de gestion internes utilisées pour l'analyse de la performance des activités et l'allocation des ressources par le « Principal Décideur Opérationnel ».

Un secteur opérationnel est une composante distincte du Groupe qui est engagée dans la fourniture de produits ou services distincts et qui est exposée à des risques et une rentabilité différente des risques et de la rentabilité des autres secteurs opérationnels.

Les secteurs opérationnels existants au 31 décembre 2021 sont les suivants :

- Bureaux
- Commerces
- Hôtels
- Habitations
- En restructuration

Un résultat net est présenté pour chaque secteur. Les immeubles de placements, les passifs financiers courants et non courants sont également présentés par secteur.

## NOTE 3. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

### 3.1. LISTE DES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES

#### Sociétés Consolidées

Société	Adresse	N° RCS	% contrôle	% intérêt	
<b>Société mère</b>					
SA	FIPP	55, rue Pierre Charron 75008 PARIS	542 047 212	Entité consolidante	
<b>Sociétés en intégration globale</b>					
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	15 rue de la Banque 75002 PARIS	438 099 897	100 %	100 %
SA	HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA	16 allée Marconi - LUXEMBOURG	B161514	50%	50 %
Private Ltd Cie	HILLGROVE LIMITED	31 Hill Street LONDON UK	9339805	50 %	50 %
SA	KENTANA SA	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 %
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 %
SARL	SUISSE DESIGN ET CREATION	rue du Nant 22 - 1207 GENEVE	CHE 115-592-633	100 %	51 %
SA	FIDRA SA	2 rue Gabriel Lippmann - L5365 MUNSBACH Lux.	B61606	100 %	51 %
EURL	PAMIER	15 rue de la Banque 75002 PARIS	440 342 178	100,00 %	100,00%

#### Société mise en équivalence

#### Sorties du périmètre de consolidation

SA	MYHOTELMATCH (Ex FPN)	965, avenue Roumaville, CoworkOffice, Bâtiment A Bureau 2020, 06410 Biot	542 030 200	18,94 %	18,94%
SCI	SCI HALPYLLES	6 allée Cyclades 74960 CRAN GEVRIER	438 756 231	TUP	
SARL	BSM	55, rue Pierre Charron 75008 PARIS	412 255 507	TUP	
SCI	SCI MEGEVE INVEST	55, rue Pierre Charron 75008 PARIS	809 997 604	TUP	

La société HILLGROVE INVESTMENTS GROUP a été cédée pour 50 % par la société KENTANA, le Groupe FIPP estime avoir toujours le contrôle de la société et de sa filiale à 100 % HILLGROVE LIMITED.

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

Aucune société contrôlée n'a été exclue de la consolidation.

Par ailleurs, la société FIPP détient une participation de 2,66 % dans la société VENUS, SNC sise au 55, rue Pierre Charron, PARIS 8<sup>ème</sup> RCS PARIS 334 284 890 (cf. § 4.2.1).

Les sociétés HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA, HILLGROVE LIMITED, et SUISSE DESIGN ET CREATION établissant leurs comptes en devises étrangères, leur intégration dans les comptes consolidés engendre la constatation d'écarts de conversion.

### 3.2. ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE

La consolidation de la société FIPP intègre au 31 décembre 2021 outre la maison mère, 13 sociétés dont 4 sociétés civiles.

#### Déconsolidation

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).

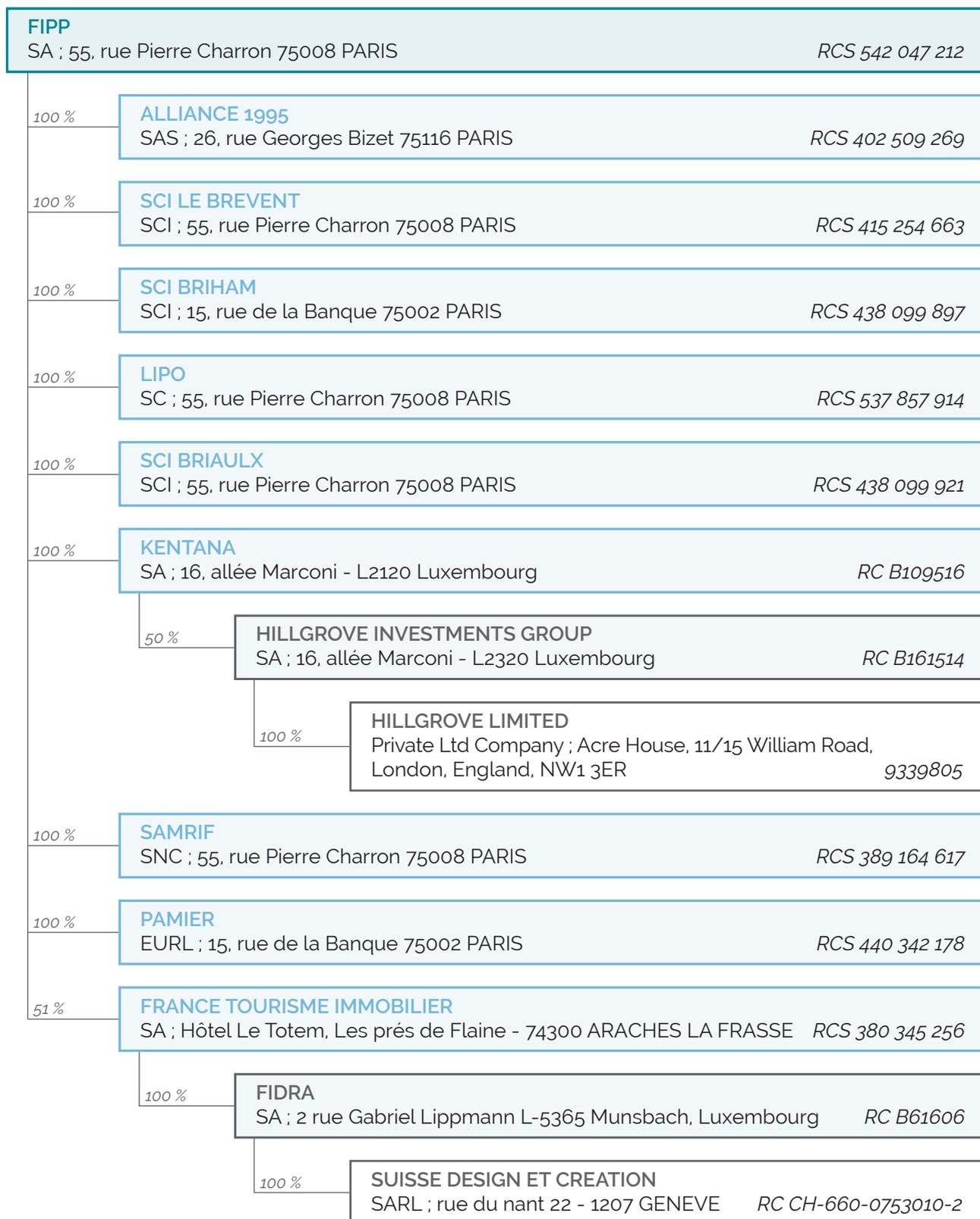
#### Transmissions Universelles de Patrimoine

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<sup>er</sup> 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.

### 3.3. ORGANIGRAMME DU GROUPE FIPP



## NOTE 4. BILAN

### 4.1. ACTIFS NON COURANTS NON FINANCIERS

#### 4.1.1. Variation de la valeur des immeubles de placements

Au 31 décembre 2021 :

Immeubles de placement (IAS 40)	Valeur au 31/12/2020	Variation de périmètre	Entrées (dépendes immobilisées) <sup>(1)</sup>	Sorties (cessions d'immeubles)	Sorties (destruction)	Transfert	Ecart de change <sup>(2)</sup>	Variation de juste valeur <sup>(3)</sup>	Valeur au 31/12/2021
Juste valeur	57 526	-	5	-	-	-	817	1 636	59 984
								<b>Amortissement et dépréciation</b>	
Coût amorti (Immeubles PAMIER)	18 282	-	24	-	-	-	-	(449)	17 857
<b>Total des immeubles de placement</b>	<b>75 808</b>	<b>-</b>	<b>29</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>817</b>	<b>1 187</b>	<b>77 841</b>
Immeuble destiné à la vente	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total des immeubles</b>	<b>75 808</b>	<b>-</b>	<b>29</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>817</b>	<b>1 187</b>	<b>77 841</b>

(1) Les travaux immobilisés concernent le site de PAMIER au Blanc Mesnil, avec la poursuite du curage du site.

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

(3) La variation de juste valeur des immeubles du patrimoine est de + 1 636 K€. Sa contrepartie est comptabilisée en produit. La variation est à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2020. Les principales variations de juste valeur concernent :

L'immeuble « Le Varet » aux Arcs 2000 1 180

L'immeuble Charles Street à Londres en Angleterre 595

L'immeuble « le Totem » à Flaine (5)

L'immeuble « Clos La Garenne » à Fresnes » (160)

Le terrain à Verdun 26

Le patrimoine immobilier de la société PAMIER représente une surface totale d'environ 54 000 m<sup>2</sup>, 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 et l'exacte destination de la zone où se situe l'ensemble immobilier, qui fait l'objet d'un gel, servitude consistant à bloquer toute construction pour une durée maximale d'environ 6 mois dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

## Au 31 décembre 2020 :

Immeubles de placement (IAS 40)	Valeur au 31/12/2019	Variation de périmètre	Entrées (dépenses immobilisées) <sup>(1)</sup>	Sorties (cessions d'immeubles)	Sorties (destruction)	Transfert	Ecart de change <sup>(2)</sup>	Variation de juste valeur <sup>(3)</sup>	Valeur au 31/12/2020
Juste valeur	70 022		244	(9 221)			(688)	(2 832)	57 526
								<b>Amortissement et dépréciation</b>	
Coût amorti (Immeubles PAMIER)	17 771		960			7		(456)	18 282
<b>Total des immeubles de placement</b>	<b>87 794</b>		<b>1 204</b>	<b>(9 221)</b>			<b>(688)</b>	<b>(3 287)</b>	<b>75 808</b>
Immeuble destiné à la vente	0			(5 100)					0
<b>Total des immeubles</b>	<b>87 794</b>	<b>0</b>	<b>1 204</b>	<b>(14 321)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(688)</b>	<b>(3 287)</b>	<b>75 808</b>

(1) Les travaux immobilisés concernent le site Centre d'Affaire Paris-Nord au Blanc Mesnil, permettant de mettre les locaux à nu.

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

(3) La variation de juste valeur des immeubles du patrimoine est de -2 825 K€. Sa contrepartie est comptabilisée en produit. La variation est à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2019. Les principales variations de juste valeur concernent :

L'immeuble « Le Varet » aux Arcs 2000 (1 100)

L'immeuble « Le Totem » à Flaine (1 023)

L'immeuble « Clos La Garenne » à Fresnes (170)

Le terrain à Verdun 25

Le patrimoine immobilier de la société PAMIER représente une surface totale d'environ 54 000 m<sup>2</sup>, 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 et l'exacte destination de la zone où se situe l'ensemble immobilier, qui fait l'objet d'un gel, servitude consistant à bloquer toute construction pour une durée maximale d'environ 6 mois dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

### 4.1.2. Variations des actifs corporels hors immeubles de placement

#### Au 31 décembre 2021 :

Valeurs brutes (en milliers d'euros)	31/12/2020	Transfert	Acquisitions	Cessions	Variation de périmètre	31/12/2021
Immeubles	1 004	-	933	(1 004)	-	933
Autres immobilisations corporelles	450	-	-	-	(223)	227
<b>Total</b>	<b>1 454</b>	<b>-</b>	<b>933</b>	<b>(1 004)</b>	<b>(223)</b>	<b>1 160</b>
Amortissements et dépréciations (en milliers d'euros)	31/12/2020	Transfert	Dotations	Cessions et reprises	Variation de périmètre	31/12/2021
Immeubles	(235)	-	(78)	235	-	(78)
Autres immobilisations corporelles	(346)	-	(30)	-	159	(217)
<b>Total</b>	<b>(581)</b>	<b>-</b>	<b>(108)</b>	<b>235</b>	<b>159</b>	<b>(294)</b>
<b>Valeurs Nettes</b>	<b>873</b>					<b>865</b>

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

La sortie de location de l'immeuble sis 2 rue de Bassano à Paris 16<sup>ème</sup> a eu un impact de -1 004 K€ en valeur brute, ainsi qu'une diminution des amortissements de 235 K€. La prise en location de l'immeuble 55 rue Pierre Charron a quant à lui eu un impact de +933 K€ sur la valeur Brute des immeubles, et 78 K€ d'accroissement d'amortissement du droit d'utilisation.

## Au 31 décembre 2020 :

Valeurs brutes (en milliers d'euros)	31/12/2019	Variation IFRS 16	Transfert	Acquisitions	Cessions	Variation de périmètre	31/12/2020
Immeubles	1 014	(4)	(7)				1 004
Autres immobilisations corporelles	440			10			450
<b>Total</b>	<b>1 454</b>	<b>(4)</b>	<b>(7)</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 454</b>
Amortissements et dépréciations (en milliers d'euros)	31/12/2019		Transfert	Dotations	Cessions et reprises	Variation de périmètre	31/12/2020
Immeubles	(116)			(118)			(235)
Autres immobilisations corporelles	(309)			(37)			(346)
<b>Total</b>	<b>(425)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(155)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(581)</b>
<b>Valeurs nettes</b>	<b>1 028</b>						<b>873</b>

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

### 4.1.3. Variations des actifs incorporels

#### Au 31 décembre 2021 :

(En milliers d'euros)	31/12/2020	Acquisitions	Cessions	Sortie de périmètre	31/12/2021
Valeurs brutes	1 495	-	-	0	1 495
Amortissements/dépréciations	(747)	-	-	-	(747)
Valeurs nettes	748	-	-	0	748

L'entrée dans le périmètre du groupe FONCIERE PARIS NORD (devenu MYHOTELMATCH) s'était traduite par la constatation d'un écart d'acquisition pour 699 K€ qui avait été analysé comme une non-valeur et avait été totalement déprécié (cf. note 3.2 des comptes consolidés au 31 décembre 2016). La société MYHOTEL MATCH étant à présent déconsolidée, cet écart d'acquisition déprécié a été sorti.

Les autres immobilisations incorporelles sont principalement la marque JACQUES FATH (maroquinerie de luxe) pour 730 K€, et une licence IV pour 21 K€.

La marque Jacques FATH est considérée comme ayant une durée de vie indéterminée. Sa valeur recouvrable est testée a minima une fois par an.

#### Au 31 décembre 2020 :

(En milliers d'euros)	31/12/2019	Acquisitions	Cessions	Entrées de périmètre	31/12/2020
Valeurs brutes	1 495				1 495
Amortissements/dépréciations	(747)				(747)
<b>Valeurs nettes</b>	<b>748</b>				<b>748</b>

L'entrée dans le périmètre du groupe FONCIERE PARIS NORD s'était traduite par la constatation d'un écart d'acquisition pour 699 K€ qui avait été analysé comme une non-valeur et avait été totalement déprécié (cf. note 3.2 des comptes consolidés au 31 décembre 2016).

Les autres immobilisations incorporelles sont principalement la marque JACQUES FATH (maroquinerie de luxe) pour 730 K€, et une licence IV pour 21 K€.

La marque Jacques FATH est considérée comme ayant une durée de vie indéterminée. Sa valeur recouvrable est testée a minima une fois par an.

## 4.2. ACTIFS FINANCIERS COURANTS ET NON COURANTS

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

Actifs Financiers	Classement	31/12/2021	31/12/2020	Niveau de juste valeur
		Valeur comptable	Valeur comptable	
Actifs financiers non courants	Coût amorti	253	256	NA
Actifs financiers non courants	Juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	9 336	7 988	3
Clients et comptes rattachés	Coût amorti	1 609	1 296	NA
Autres créances	Coût amorti	1 376	1 536	NA
Autres actifs courants	Coût amorti	25	15	NA
Actifs financiers courants	Instruments de capitaux à la juste valeur par le biais du résultat	152	128	1
Trésorerie et équivalents	Coût amorti	718	2 642	NA
<b>Total des actifs financiers</b>		<b>13 468</b>	<b>13 861</b>	

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.

### 4.2.1. Actifs financiers non courants

Actifs financiers (en milliers d'euros)	31/12/2020	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	31/12/2021	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 <sup>(1)</sup>	7 988	270	-	1 078	9 336	-	9 336	-
Dépôts (fonds de roulement) <sup>(2)</sup>	256		(5)	2	253	253	-	-
<b>Total</b>	<b>8 244</b>	<b>270</b>	<b>(5)</b>	<b>1 080</b>	<b>9 589</b>	<b>253</b>	<b>9 336</b>	<b>-</b>

(1) Les actifs financiers à la juste valeur par le compte de résultat sont de 4 172 titres de la SNC VENUS (soit une participation de 2,66 % pour 8 203 K€ en 2021 (7 988 K€ en 2020). La société VENUS est une société immobilière filiale du groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT. 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 faisait courir un risque patrimonial à la société VENUS, l'arrêt du 7 juillet 2020, a levé ce risque déboutant la partie adverse concernant la nullité des opérations postérieures à l'AG du 24 février 2004 ; les apports ne sont donc pas annulés. Une ordonnance du juge-commissaire du 26 février 2016 a autorisé le liquidateur judiciaire de la société FIG à signer un protocole d'accord qui mettrait notamment fin à cette procédure en contrepartie d'une contribution volontaire au passif de la liquidation judiciaire de la société FIG. Cette ordonnance a fait l'objet de recours qui sont pendants devant le Tribunal de commerce de Paris. Le protocole, une fois signé par le liquidateur judiciaire, devra ensuite faire l'objet d'un jugement d'homologation par le Tribunal de commerce de Paris.

Comme suite à la déconsolidation de MYHOTELMATCH (Ex FONCIERE PARIS NORD), les titres sont à présent évalués à la juste valeur par les capitaux propres (OCI). La déconsolidation a eu pour effet de constater des titres MYHOTELMATCH pour 1 078 K€, correspondant au cours de bourse des 34 326 914 actions de la société MYHOTELMATCH au 30 septembre 2021, date de la perte de contrôle au sens IFRS10. Un complément de 54 K€ correspondant à la juste valeur des titres à été passé avec une contrepartie OCI fin 2021.

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

#### 4.2.2. Stocks

**Au 31 décembre 2021 :**

(En milliers d'euros)	31/12/2020	Acquisitions	Diminutions	Entrées de périmètre	31/12/2021
Marchandises	57	-	-	-	57
Articles de Maroquinerie	81	-	-	-	81
Dépréciation des Stocks	(127)	-	-	-	(127)
<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10</b>

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).

**Au 31 décembre 2020 :**

(En milliers d'euros)	31/12/2019	Acquisitions	Diminutions	Entrées de périmètre	31/12/2020
Marchandises	57				57
Articles de maroquinerie	81				81
Dépréciation des stocks	(127)				(127)
<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10</b>

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), qui ont été dépréciés sur l'exercice.

#### 4.2.3. Clients et comptes rattachés et autres créances

**Au 31 décembre 2021 :**

(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	1 753	(144)	1 609	1 609		
Autres créances	2 957	(1 581)	1 376	1 376		
<b>Total</b>	<b>4 710</b>	<b>(1 725)</b>	<b>2 985</b>	<b>2 985</b>		

Les autres créances au 31 décembre 2021, sont composées principalement de :

- Créances de TVA pour 1 064 K€,
- de fournisseurs débiteurs pour 2 K€,
- des créances fiscales pour 44 K€,
- créances diverses 266 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. Eu égard à l'absence de connaissance concernant la solvabilité des créanciers, le solde de la créance reste totalement dépréciée dans les comptes.

#### Au 31 décembre 2020 :

(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	1 439	(144)	1 296	1 296		
Autres créances	3 264	(1 729)	1 536	1 536		
<b>Total</b>	<b>4 704</b>	<b>(1 873)</b>	<b>2 831</b>	<b>2 831</b>		

Les autres créances au 31 décembre 2020, sont composées principalement de :

- la TVA déductible pour 1 178 K€,
- de fournisseurs débiteurs pour 10 K€,
- avoirs à recevoir 14 K€,
- des créances fiscales pour 123 K€,
- créances diverses 210 K€,
- créance sur les anciens dirigeants pour 1 681 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 recouvrer sa créance. A ce jour, compte tenu des connaissances parcellaires sur la solvabilité des anciens dirigeants et des difficultés à faire exécuter une décision de la justice française dans les pays de résidence de ces deux anciens dirigeants (Pologne et Suisse), cette créance judiciaire comptabilisée dans les comptes clos au 31 décembre 2020 pour les raisons évoquées ci-avant, a été totalement dépréciée dans les comptes.

#### 4.2.4. Actifs financiers courants

##### Au 31 décembre 2021 :

(En milliers d'euros)	ISIN	Solde au 31/12/2020	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cession	Solde au 31/12/2021
<b>Actions</b>						
ACANTHE DÉVELOPPEMENT	FR 0000064602	128	-	23	-	152
<b>Total</b>		<b>128</b>	<b>-</b>	<b>23</b>	<b>-</b>	<b>152</b>

Les actifs financiers sont uniquement constitués à la clôture par des actions ACANTHE DÉVELOPPEMENT.

Les actions sont valorisées à leur cours de clôture au 31 décembre 2021.

## Au 31 décembre 2020 :

(En milliers d'euros)	ISIN	Solde au 31/12/2019	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cession	Solde au 31/12/2020
<b>Actions</b>						
ACANTHE DÉVELOPPEMENT	FR 0000064602	142		(14)		128
<b>Total</b>		<b>142</b>	<b>0</b>	<b>(14)</b>	<b>0</b>	<b>128</b>

Les actifs financiers sont uniquement constitués à la clôture par des actions ACANTHE DÉVELOPPEMENT.

Les actions sont valorisées à leur cours de clôture au 31 décembre 2020.

### 4.2.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	Valeur nette 31/12/2021	Valeur nette 31/12/2020
SICAV monétaires		
Disponibilités	718	2 642
<b>Total</b>	<b>718</b>	<b>2 642</b>

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 Fond de Roulement se décompose ainsi :

BFR (en milliers d'euros)	31/12/2021
Actifs courants	(127)
Dettes courantes	800
<b>Variation du BFR</b>	<b>672</b>

### 4.3. CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2021, 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€.

#### 4.3.1. Description de la structure du capital

	Actionnariat FIPP au 31/12/2021			Actionnariat FIPP au 31/12/2020		
	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 %
<b>Total</b>	<b>122 471 554</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>	<b>122 471 554</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

À la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire déclaré détenant plus de 5 % du capital ou des droits de vote.

La Société n'a pas connaissance de tels pactes ou conventions entre les actionnaires connus et déclarés à la date de clôture de l'exercice.

### 4.3.2. Participations ne donnant pas le contrôle

Les participations ne donnant pas le contrôle sont issues de la société FRANCE TOURISME IMMOBILIER, et HILLGROVE INVESTMENTS GROUP, MYHOTELMATCH (Ex FONCIERE PARIS NORD) ayant quant à elle été déconsolidée suite à la perte de contrôle fin septembre 2021.

#### 4.3.2.1. 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), et une sous-filiale, la société SUISSE DESIGN CREATION (anciennement) POIRAY JOAILLER (Suisse) SARL, 22 rue du Nant – 1 207 Genève, Suisse (CHE 115 592 633).

Le résultat net de l'exercice de ce sous-groupe attribué aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle est de +117 K€.

Le cumul des réserves consolidées et du résultat de l'exercice revenant aux participations ne donnant pas le contrôle s'élève à la clôture à +3 244 K€.

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

(En milliers d'euros)	FRANCE TOURISME IMMOBILIER	SUISSE DESIGN CREATION	FIDRA
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-
<b>Informations financières abrégées</b>			
Actifs non courants	18	-	730
Actifs courants	489	26	7 309
<i>dont Trésorerie</i>	-	6	-
Passifs non courants	-	-	-
Passifs courants	(814)	(832)	(47)
Produits	288	25	68
<i>dont produit des éléments d'actifs cédés</i>	-	-	-
<i>dont reprises de provision</i>	-	-	-
<i>dont produits financiers d'intérêt</i>	-	-	68
Charges	(101)	(15)	(26)
<i>dont charges financières d'intérêts</i>	0	(8)	-
<i>dont éléments d'actifs cédés</i>	-	-	-
<b>Résultat net</b>	<b>187</b>	<b>10</b>	<b>42</b>
<b>Résultat Global net</b>	<b>187</b>	<b>10</b>	<b>42</b>

(En milliers d'euros)	A nouveau	Autres éléments du résultat global	Variation de pourcentage d'intérêt	Résultat 2021	Sortie de périmètre	Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle au 31/12/2021
Minoritaires FTI	3 137	-11		117		3 244

#### 4.3.2.2. 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 % la société HILLGROVE Ltd 31 Hill Street à Londres Angleterre, elle-même propriétaire d'un bien immobilier valorisé 11 M£ par un expert indépendant au 30 juin et au 31 décembre 2019.

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

est toujours traité en Intégration globale, le Groupe FIPP estimant avoir le contrôle, notamment eu égard à la nomination des trois Administrateurs.

Le patrimoine immobilier du sous-groupe HILLGROVE INVESTMENTS Group est constitué par l'immeuble situé Charles Street à Londres Angleterre, cet immeuble est classé en immeuble de placement. L'expertise 2021 fait ressortir la valeur de l'immeuble à 11 M£.

Le résultat net de l'exercice de ce sous-groupe attribué aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle est de +336 K€.

Le cumul des réserves consolidées et du résultat de l'exercice revenant aux participations ne donnant pas le contrôle s'élève à la clôture à +1 433 K€.

(En milliers d'euros)	HILLGROVE INVESTMENTS GROUP	HILLGROVE Ltd
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-
<b>Informations financières agrégées</b>		
Actifs non courants		13 091
Actifs courants		875
<i>dont Trésorerie</i>		2
Passifs non courants		
Passifs courants	(2 181)	(438)
<b>Produits</b>		804
<i>dont produit des éléments d'actifs cédés</i>		9
<i>dont reprises de provision</i>		
<i>dont produits financiers d'intérêt / change</i>		(16)
Charges	(45)	(86)
<i>dont charges financières d'intérêts / change</i>	(29)	
<i>dont éléments d'actifs cédés</i>		
<b>Résultat net</b>	<b>(45)</b>	<b>718</b>
<b>Résultat Global net</b>	<b>(45)</b>	<b>718</b>

(En milliers d'euros)	A nouveau	Autres éléments du résultat global	Variation de pourcentage d'intérêt	Résultat 2021	Sortie de périmètre	Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle au 31/12/2021
Minoritaires Hillgrove	666	431		336		1 433

#### 4.3.2.3. MYHOTELMATCH (Ex FONCIERE PARIS NORD)

La société MYHOTELMATCH (Ex SOCIETE PARISIENNE D'APPORTS EN CAPITAL - SPAC, Ex FONCIERE PARIS NORD - FPN) est une société foncière cotée au compartiment C du marché Euronext Paris, société anonyme au capital de 1 812 546,77 € au 31 décembre 2021 (RCS 542 030 200), sise au 15 rue de la Banque, Paris 2<sup>ème</sup>.

#### Compte de résultat abrégé de MYHOTELMATCH au 31/12/2021

(En milliers d'euros)	Foncière Paris Nord
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	-
<b>Informations financières abrégées</b>	
Produits	
<i>dont produit des éléments d'actifs cédés</i>	
dont reprises de provision	
dont produits financiers d'intérêt	
Charges	(212)
<i>dont charges financières d'intérêts</i>	(16)
<i>dont éléments d'actifs cédés</i>	
<b>Résultat net</b>	<b>(212)</b>
<b>Résultat Global net</b>	<b>(212)</b>

La direction de FIPP estime avoir perdu le contrôle de MYHOTELMATCH fin septembre 2021 au sens de la norme IFRS 10, soit selon les critères suivant :

- l'investisseur doit détenir le pouvoir sur l'entité, à ce titre FIPP détenait 3 Administrateurs sur 5 au 30 septembre 2021 ;
- l'investisseur doit avoir des droits ou être exposé à des rendements variables du fait de son implication dans cette entité. Le financement n'est plus exclusivement supporté par FIPP. En effet, sur les 401 K€ apporté par FIPP jusqu'au 30 septembre 2021, 330 K€ ont été cédés à OTT PARTNERS LTD, limitant ainsi l'exposition de FIPP au 30 septembre à 130 K€ contre 330 K€ pour OTT PARTNERS LTD. De plus, OTT PARTNERS LTD représentée par Jean-François OTT s'est engagé à prendre sa part dans le financement de MYHOTELMATCH ( Ex FPN) lors du CA du 30 septembre 2021 ;
- l'investisseur doit avoir la capacité d'utiliser son pouvoir sur l'entité pour influencer sur le montant de ses rendements. A ce titre, il n'est plus refacturé de mise à disposition de personnel depuis le 30 septembre 2021.

Le résultat de déconsolidation de MYHOTELMATCH est de + 1,5 M€, correspond aux réserves consolidées de MYHOTELMATCH (0,4 M€), ainsi qu'à la reconstitutions des titres MYHOTELMATCH (1,1 M€).

(En milliers d'euros)	A nouveau	Autres éléments du résultat global	Variation de pourcentage d'intérêt	Résultat 2021	Sortie de périmètre	Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle au 31/12/2021
Minoritaires MYHOTELMATCH	22 286		431	351	-23 067	-

Le résultat de déconsolidation des minoritaires de MYHOTELMATCH est de 0,35 M€, correspond à la quote part des minoritaires dans les réserves consolidées. La sortie de périmètre de - 23,1 M€ correspond à la quote par des minoritaires lors de l'augmentation de capital de la société PAMIER.

#### 4.4. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Litiges prud'hommaux	0	0
Litiges avec des fournisseurs	550	550
Litiges avec des locataires	42	42
<b>Total</b>	<b>592</b>	<b>592</b>

L'intégralité des provisions concerne la société PAMIER.

Au 31 décembre 2021, les passifs financiers courants et non courants se présentent comme suit :

Dettes (en milliers d'euros)	31/12/2020	Variations de la période					31/12/2021
		Cash	Augmentation	Poste à poste	Variation de périmètre	Variation de BFR	
<b>Passifs non-courants</b>							
Emprunts obligataires	-	-	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes >1 an auprès des établissements de crédit	-	-	-	-	-	-	-
Autres emprunts et dettes >1 an / IFRS 16	667	-	833	(73)	-	(667)	760
<b>Total des passifs financiers non-courants</b>	<b>668</b>	<b>-</b>	<b>833</b>	<b>(73)</b>	<b>-</b>	<b>(667)</b>	<b>760</b>
<b>Passifs courants</b>							
Emprunts obligataires	88	-	-	-	(88)	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit <1 an	1	(1)	-	-	-	-	0
Autre emprunt / IFRS 16	110	(106)	100	73	-	(80)	97
<b>Total des passifs financiers courants</b>	<b>199</b>	<b>(107)</b>	<b>100</b>	<b>73</b>	<b>(88)</b>	<b>(80)</b>	<b>97</b>
<b>Total des passifs financiers</b>	<b>867</b>	<b>(107)</b>	<b>833</b>	<b>-</b>	<b>(88)</b>	<b>(747)</b>	<b>857</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 642	(1 924)	-	-	-	-	718
<b>Endettement net</b>	<b>(1 775)</b>						<b>140</b>

Il n'exite plus de dettes contractée auprès d'établissement de crédit.

Autres Emprunts	Date de fin de Location	Parts			Total des décaissements
		<1 an	>1 an et <5 ans	à + 5 ans	
Dettes de Loyer IFRS 16 - 55 Charron	févr./2030	96	513	247	856
<b>Total</b>		<b>96</b>	<b>513</b>	<b>247</b>	<b>856</b>

## 4.5.2. Échéancier et juste valeur des dettes

Au 31 décembre 2021 :

(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 <sup>(1)</sup>	97	406	354	857	-	857	857	N/A
Dépôts et cautionnements	314			314	314		314	N/A
Dettes fournisseurs	3 094			3 094	3 094		3 094	N/A
Dettes fiscales et sociales	12 616			12 616	12 616		12 616	N/A
Autres dettes	10 322			10 322	10 322		10 322	N/A
Autres passifs courants	148			148	148		148	N/A
<b>Total</b>	<b>26 591</b>	<b>406</b>	<b>354</b>	<b>27 351</b>	<b>26 494</b>	<b>857</b>	<b>27 351</b>	

(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 du eu égard à la grande proximité de leur échéance à la clôture de l'exercice.

Le poste Emprunt et dettes financières se compose :

- la dette locative IFRS 16 pour 857 K€,

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

- les dettes de personnel et de charges sociales pour 63 K€,
- de dettes de TVA pour 303 K€,
- taxes foncières pour 11 121 K€, afférentes à PAMIER (Cf. § 9.3),

- taxe sur les bureaux pour 1 042 K€ afférente à PAMIER,
- taxes sociétés étrangères pour 81 K€,
- diverses dettes fiscales pour 2 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- avance en compte courant reçu de la société RODRA INVESTISSEMENTS SCS pour 9 019 K€ (dont 8 938 K€ de prêt et 80 K€ d'intérêts courus),
- avance en compte courant reçu par HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA de la société COFINFO pour 766 K€,
- Une dette à l'égard de VINHORADY pour 450 K€,
- avoirs à établir pour 61 K€, correspondants à la reddition des comptes de locataires,
- Divers autres dettes pour 21 K€.

Au 31 décembre 2020 :

(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 <sup>(1)</sup>	199	440	228	867	0	867	867	N/A
Dépôts et cautionnements	313			313	313		313	N/A
Dettes fournisseurs	3 663			3 663	3 663		3 663	N/A
Dettes fiscales et sociales	11 850			11 850	11 850		11 850	N/A
Autres dettes	10 598			10 598	10 598		10 598	N/A
Autres passifs courants	148			148	148		148	N/A
<b>Total</b>	<b>26 771</b>	<b>440</b>	<b>228</b>	<b>27 439</b>	<b>26 572</b>	<b>867</b>	<b>27 439</b>	

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 du eu égard à la grande proximité de leur échéance à la clôture de l'exercice

Le poste Emprunt et dettes financières se compose :

- la dette locative IFRS 16 pour 778 K€,
- des intérêts courus sur les ORA non réglés pour 88 K€.

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

- les dettes de personnel et de charges sociales pour 144 K€,
- de dettes de TVA pour 200 K€,
- taxes foncières pour 10 203 K€, afférentes à PAMIER (Cf. § 9.3),
- taxe sur les bureaux pour 862 K€ afférente à PAMIER,
- taxes sociétés étrangères pour 108 K€,
- Impôts sociétés (MYHOTELMATCH, Ex FPN) pour 318 K€,
- diverses dettes fiscales pour 15 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- avance en compte courant reçu de la société RODRA INVESTISSEMENTS SCS pour 8 833 K€ (dont 8 796 K€ de prêt et 137 K€ d'intérêts courus),
- avance en compte courant reçu par HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA de la société COFINFO pour 758 K€,
- montant dû au cabinet Mazars sur Foncière Paris Nord pour 110 K€,
- Une dette à l'égard de VINHORADY pour 450 K€,
- Une dette à l'égard de O&T Partners pour 250 K€,
- avoirs à établir pour 61 K€, correspondants à la reddition des comptes de locataires,
- Divers autres dettes pour 35 K€.

## NOTE 5. COMPTE DE RÉSULTAT

### 5.1. 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)	31/12/2021	31/12/2020
Loyers	1 582	1 626
Charges locatives refacturées	520	560
Charges locatives globales	(2 954)	(3 007)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>(852)</b>	<b>(821)</b>

Au 31 décembre 2021, le chiffre d'affaires connaît une baisse de 3,8 % (2 102 K€ en 2021 contre 2 185 K€ en 2020).

L'évolution des loyers (-44 K€ soit -2,7 %) recouvre des évolutions contrastées :

Une baisse de Loyer sur Charles Street à Londres suite au départ du locataire (-65 K€)

Enfin, les loyers des autres sites progressent principalement par l'effet de leur indexation de +21 K.

La refacturation des charges locatives est en baisse de 40 K€.

Le groupe n'a pas comptabilisé de loyers conditionnels sur l'exercice 2021.

La description générale des dispositions des contrats de location est faite dans la note 2.14.

### 5.2. RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

Le résultat opérationnel est défini comme la différence de l'ensemble des charges et produits ne résultant pas des activités financières des sociétés mises en équivalence, des écarts d'acquisitions négatifs, des activités abandonnées et de l'impôt conformément à la recommandation CNC 2009-R-03.

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Revenus des autres activités		-
Frais de personnel	(451)	(561)
Autres frais généraux	(919)	(1 083)
Autres produits et charges	(140)	(1 056)
Variation de valeur des immeubles de placement	1 623	(2 832)
Dotations aux autres amortissements et provisions	(558)	(611)
Reprises des autres amortissements et provisions	284	5
Résultat de cession des entités déconsolidées	1 494	
<b>Charges / Produits Net(tes) d'Exploitation</b>	<b>1 332</b>	<b>(6 960)</b>
Résultat de cession d'immeubles de placement	-	(1 381)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>481</b>	<b>(8 340)</b>

À fin décembre 2021, le résultat opérationnel hors résultat de cession des immeubles de placement est un bénéfice de +481 K€ contre une perte de -6 960 K€ au 31 décembre 2020.

Les frais de personnel (451 K€) enregistrent la charge propre des salaires et des charges sociales des salariés, augmentés des charges de salaires et de charges sociales refacturées au groupe FIPP (354 K€), et minorés des salaires et charges sociales que le Groupe FIPP refacture à des sociétés extérieures au Groupe (51 K€).

Les autres frais généraux de l'exercice (919 K€) sont en progression par rapport à l'exercice précédent (+125 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€) sont principalement constitués de :

- divers produits +2K€,
- pénalité amendes -123 K€,
- Divers charges -19 K€.

Variation de valeur des immeubles de placement sur l'exercice +1 623 K€ (cf. § 4.1.1).

Les dotations aux autres amortissements et provisions de l'exercice (-558 K€) se décomposent en :

- les dotations aux amortissements sur l'ensemble immobilier du Blanc Mesnil (PAMIER) pour 449 K€,
- les dotations aux amortissements sur les droits d'utilisation IFRS 16 pour 79 K€,
- les dotations aux amortissements sur les autres immobilisations 30 K€.

Les reprises aux amortissements et provisions de l'exercice (+283 K€) se décomposent en :

- reprises sur des créances pour 283 K€, suite à la saisie attribution des biens concernant les anciens dirigeants de FTI.

Le résultat de déconsolidation de MYHOTELMATCH (Ex FPN) ressort à +1 494 K€

### 5.3. RÉSULTAT NET

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>481</b>	<b>(3 340)</b>
Produits de placements financiers	23	(14)
Coût de l'endettement financier brut	(27)	(42)
Coût de l'endettement financier net	(3)	(56)
Autres produits et charges financiers	(197)	(239)
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>280</b>	<b>(8 636)</b>
Écart d'acquisition négatif	-	-
Charge d'impôt	-	(319)
<b>Résultat net</b>	<b>280</b>	<b>(8 955)</b>
Attribuable aux :		
Propriétaires du groupe	(524)	(7 898)
Participations ne donnant pas le contrôle	804	(1 057)

Les produits de placements financiers se composent de la variation de juste valeur des actifs financiers courants pour +23 K€.

L'endettement financier brut correspond aux intérêts sur ORA (16 K€) et intérêts sur la dette de loyer IFRS 16 (11 K€).

Les « Autres produits et charges financiers » (-197 K€) enregistrent principalement :

- les charges d'intérêt sur le compte courant consenti par sociétés RODRA (-81 K€),
- des dotations nettes sur comptes courants pour -77 K€,
- les pertes nettes de change pour -15 K€,
- intérêts dur compte courant Cofinfo -7 K€.

Le résultat net consolidé est un bénéfice de +281 K€ qui se répartit pour -524 K€ aux propriétaires du Groupe et +804 K€ aux les participations ne donnant pas le contrôle.

## 5.4. VÉRIFICATION DE LA CHARGE D'IMPÔT

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net	280	(8 955)
Charge / Produit d'impôt	0	(319)
Résultat avant impôt	280	(8 636)
Taux d'impôt	27%	28,00%
<b>Charge / Produit d'impôt théorique</b>	<b>(74)</b>	<b>2 418</b>
Impact fiscal des :		
- du régime SIIC	377	(1 032)
- Autres retraitements et décalages	768	(1 361)
- filiales étrangères	171	(172)
- imputations et créations de déficits fiscaux	(1 241)	(172)
<b>Charges (-) / Produit (+) d'impôt</b>	<b>0</b>	<b>(319)</b>

## NOTE 6. SECTEURS OPÉRATIONNELS

Le Groupe réalise l'intégralité de son chiffre d'affaires dans la zone Euro, et au Royaume-Uni.

Le chiffre d'affaires provient de l'activité immobilière.

Le patrimoine immobilier du Groupe représente au 31 décembre 2021 une surface totale de 88 062 m<sup>2</sup> répartie de la manière suivante :

### Nature du patrimoine

(En m <sup>2</sup> )	31/12/2021	31/12/2020
Bureaux	1 844	1 844
Résidences Hôtelières	20 202	20 202
Habitations	1 952	1 952
Surfaces commerciales	3 574	3 574
Immeubles en restructuration <sup>(1)</sup>	54 030	54 030
Divers <sup>(2)</sup>	113	113
<b>Total</b>	<b>81 715</b>	<b>81 715</b>

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

### Situation géographique

Répartition en % en fonction des m <sup>2</sup>	31/12/2021	31/12/2020
Paris	0,0%	0,0%
Région Parisienne	72,8%	72,8%
Province	26,6%	26,6%
Étranger	0,6%	0,6%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

La surface des terrains non bâtis (à Verdun) au 31 décembre 2021 s'élève à 127 ares et 05 centiares.

L'activité du groupe au cours de l'exercice écoulé est décrite dans la note 1.1 du rapport de gestion sur les comptes clos le 31 décembre 2021.

### Répartition de la valeur du patrimoine immobilier en secteurs géographiques

Par secteur géographique (en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Province	44 763	43 557
Paris et Région Parisienne	19 987	20 572
Etranger	13 091	11 679
<b>Total</b>	<b>77 841</b>	<b>75 808</b>

Le patrimoine inclus les immeubles de placement pour 77 841 K€ (dont 59 984 K€ évalués à la juste valeur et 17 857 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 2 033 K€ (+1 623 K€ via la juste valeur, -449 K€ d'amortissement et +817 K€ d'écart de change, 29 K€ d'acquisitions).

## Au 31 décembre 2021

(En milliers d'euros)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Projet de restructuration	Non affectable	Total
Loyers		37	1 003	542	-	-	1 582
Charges locatives refacturées		13	216	291	-		520
Charges locatives globales		(160)	(294)	(309)	(2 189)	(2)	(2 954)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>-</b>	<b>(110)</b>	<b>924</b>	<b>523</b>	<b>(2 189)</b>	<b>(2)</b>	<b>(852)</b>
Revenus des autres activités							
Frais de personnel <sup>(1)</sup>	(29)	(55)	(313)	(30)		(24)	(451)
Autres frais généraux <sup>(2)</sup>	(47)	(92)	(519)	(50)	(44)	(167)	(919)
Autres produits et charges	(3)	(6)	(0)	(0)	(115)	(16)	(140)
Variation de valeur des immeubles de placement	(54)	(106)	1 175	582		26	1 623
Dotations aux autres amortissements et provisions			(1)	(18)	(450)	(90)	(558)
Reprise des autres amortissements et provisions						284	284
Résultat de cession des entités déconsolidées						1 494	1 494
Résultat de cession des d'immeubles destinés à la vente							-
Produits de trésorerie						23	23
Coût de l'endettement financier brut						(27)	(27)
Autres produits et charges financiers	(9)	(15)	(8)	(88)		(78)	(198)
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>(142)</b>	<b>(383)</b>	<b>1 259</b>	<b>919</b>	<b>(2 797)</b>	<b>1 423</b>	<b>280</b>
Impôts sur les sociétés							-
<b>Résultat net</b>	<b>(142)</b>	<b>(383)</b>	<b>1 259</b>	<b>919</b>	<b>(2 797)</b>	<b>1 423</b>	<b>280</b>

(1) & (2) réparti en fonction des m².

## Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2021

(En milliers d'euros)	Bureaux	Commerce	Hôtels	Habitations	Non Affectable <sup>(1)</sup>	Total
<b>Actifs</b>						
Immeubles de placements	725	1 405	31 640	25 691	18 380	77 841
Immeubles en immobilisations corporelles						
Immeubles destinés à la vente						
<b>Passifs</b>						
Passifs financiers non courants					760	760
Passifs financiers courants					97	97

(1) Il s'agit du terrain à Verdun, de caves à Flaines, et de l'ensemble immobilier de PAMIER.

## Au 31 décembre 2020

(En milliers d'euros)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Projet de restructuration	Non affectable	Total
Loyers		36	989	601	0	-	1 626
Charges locatives refacturées		13	205	343	0	(2)	559
Charges locatives globales		(167)	(557)	(362)	(1 920)		(3 006)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>0</b>	<b>(118)</b>	<b>637</b>	<b>582</b>	<b>(1 920)</b>	<b>(2)</b>	<b>(821)</b>
Revenus des autres activités							
Frais de personnel <sup>(1)</sup>	(34)	(66)	(373)	(36)	(50)	(2)	(561)
Autres frais généraux <sup>(2)</sup>	(51)	(99)	(559)	(54)	(320)	(1)	(1 083)
Autres produits et charges		(5)	0	-	(765)	(286)	(1 056)
Variation de valeur des immeubles de placement	(58)	(112)	(2 124)	(562)	-	25	(2 832)
Dotations aux autres amortissements et provisions					(456)	(155)	(611)
Reprise des autres amortissements et provisions		5					5
Résultat de cession des entités déconsolidées							0
Résultat de cession des d'immeubles destinés à la vente			(1 381)				(1 381)
Produits de trésorerie						(14)	(14)
Coût de l'endettement financier brut						(42)	(42)
Autres produits et charges financiers	(16)	(31)	(174)	(17)		(1)	(239)
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>(159)</b>	<b>(425)</b>	<b>(3 974)</b>	<b>(87)</b>	<b>(3 511)</b>	<b>(478)</b>	<b>(8 636)</b>
Impôts sur les sociétés						(319)	(319)
<b>Résultat net</b>	<b>(159)</b>	<b>(425)</b>	<b>(3 974)</b>	<b>(87)</b>	<b>(3 511)</b>	<b>(797)</b>	<b>(8 955)</b>

(1) & (2) réparti en fonction des m².

## Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2020

(En milliers d'euros)	Bureaux	Commerce	Hôtels	Habitations	Non Affectable <sup>(1)</sup>	Total
<b>Actifs</b>						
Actifs						
Immeubles de placements	780	1 511	30 460	24 280	18 779	75 808
Immeubles en immobilisations corporelles						
<b>Immeubles destinés à la vente</b>						
Passifs						
Passifs financiers non courants					667	667
Passifs financiers courants					199	199

(1) Il s'agit du terrain à Verdun, de caves à Flaines, et de l'ensemble immobilier de PAMIER.

## Informations relatives aux zones géographiques au 31 décembre 2021

(En milliers d'euros)	Paris	Région Parisienne	Province	Etranger	Non Affectable	Total
Chiffre d'affaires		50	1 840	213		2 102
<b>Actifs non courants</b>						
Immeubles de placements		19 987	44 763	13 091		77 841
Immeubles destinés à la vente						0

## Informations relatives aux zones géographiques au 31 décembre 2020

(En milliers d'euros)	Paris	Région Parisienne	Province	Etranger	Non Affectable	Total
Chiffre d'affaires		49	1 862	276		2 186
<b>Actifs non courants</b>						
Immeubles de placements		20 572	43 557	11 679		75 808
Immeubles destinés à la vente						0

## NOTE 7. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements, internes ou externes au Groupe, sont les suivants :

### 7.1. ENGAGEMENTS HORS BILAN LIÉS AU PÉRIMÈTRE DU GROUPE CONSOLIDÉ

Aucun engagement donné ou reçu lié au périmètre du groupe n'existe à la clôture de l'exercice.

### 7.2. ENGAGEMENTS HORS BILAN LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT

#### 7.2.1. Engagements donnés

Les engagements listés, ci-dessous, garantissent des passifs inclus dans le bilan consolidé, et ne viennent donc pas s'additionner au montant de ces passifs.

#### Autres engagements

Par ailleurs, le groupe n'a pas accordé à des tiers des lignes de crédit non encore utilisées (lettres de tirages, ...) et n'a pas d'engagements de rachat de valeurs prêtées ou déposées en garanties.

#### 7.2.2. Engagements reçus

Néant.

### 7.3. ENGAGEMENTS HORS BILAN LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES DU GROUPE

#### 7.3.1. 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 31 décembre 2021, 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 10 974 K€.

Dans le cadre de l'accord conclu avec la CCSF en juin 2016, une hypothèque de 1<sup>er</sup> rang a été consentie sur l'immeuble BONAPARTE au profit du Trésor Public.

#### Hypothèques dans le cadre du litige LACATON-VASSAL

Dans le cadre du litige LACATON VASSAL (Cf. § 9.3), des hypothèques ont été inscrites par les sociétés Puech et Savoye Architectes, Lacaton et Vassal Architectes, CESMA, BATSCOP, Louis Choulet, AIA Ingénierie pour un montant total de 600 K€.

#### 7.3.2. 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<sup>ème</sup> année du bail.

Le loyer plein et entier est de 566 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
Paiements futurs minimaux des locations non résiliables	566	2 263	261
Loyers conditionnels de la période	Néant.		

## NOTE 8. EXPOSITION AUX RISQUES

Le Groupe a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats et considère qu'il n'y a pas d'autre risque significatif hormis ceux présentés dans la note 2.3 et 2.4 du rapport de gestion sur les comptes clos au 31 décembre 2021.

## NOTE 9. AUTRES INFORMATIONS

### 9.1. ACTIF NET RÉÉVALUÉ

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.

#### Contexte économique <sup>1,2</sup>

En moyenne sur l'année 2021, le PIB en France a augmenté de +7,0% après -8,0% en 2020. Le niveau moyen du PIB en 2021 se situe ainsi 1,6% en deçà de son niveau moyen en 2019. Cette première estimation des agrégats annuels par somme des quatre trimestres sera consolidée lors de la publication fin mai 2022 du compte annuel provisoire 2021.

La reprise de l'activité, les mesures budgétaires ainsi qu'une perturbation des chaînes logistiques ont exercé une pression haussière sur les prix, et l'inflation est estimée à +4,5 % en France en 2022. La Banque Centrale Européenne maintient un contrôle actif et devrait assurer que cette dernière reste limitée. Si les taux directeurs des États-Unis et du Royaume-Uni pourraient commencer à croître en 2022, celui de la zone Euro devrait rester à -0,50 % jusqu'en 2023 pour favoriser la croissance. Les taux d'intérêts des obligations d'État pourraient également anticiper une remontée, mais celle-ci restera modérée.

#### Marché hôtelier de montagne <sup>3,4</sup>

Le « marché montagne » de par la qualité et la diversité des stations françaises, bénéficie d'une forte attractivité.

De fait la nature et aussi le volume de la demande pour les stations françaises évoluent sans cesse. L'enjeu des acteurs de la filière hôtelière est de redonner du sens au séjour en hôtel et de démontrer, à travers ses nouveaux concepts d'hospitalité, aujourd'hui très centrée autour du bar et du lobby, que cette forme

d'hébergement est plus attractives que les autres. Elle est synonyme de plus d'ambiance, plus de services, plus d'animations, plus de souplesse dans les réservations, avec des répercussions positives pour l'environnement (étalement des flux routiers).

Ces deux dernières années, le secteur de l'Hôtellerie a clairement marqué le pas. Il a encore pâti fortement en 2021 des restrictions mondiales qui n'ont pas favorisé le tourisme.

Ainsi, 2021 n'a pas été l'année de la reprise attendue, bien que les performances soient supérieures à celles enregistrées en 2020. Les cinq premiers mois notamment, marqués par les restrictions sanitaires, plombent le bilan. La saison estivale fut très bonne, mais l'émergence du variant Omicron est venue ternir la fin d'année.

#### Perspectives 2022

Mais après un hiver 2021 qui a été caractérisé par la fermeture de l'ensemble des remontées mécaniques et infrastructures de ski sur l'ensemble du territoire national, les réservations pour les vacances d'hiver 2022 se rapprochent de celles observées en 2020, avant le début de la pandémie

Les « massifs de reports de l'hiver 2021 » qui avaient tiré leur épingle du jeu parce qu'ils n'étaient pas orientés à 100 % sur la pratique du ski reculent nettement par rapport à l'an dernier à l'instar des Vosges et du Jura pour retrouver leurs niveaux de 2020.

Logiquement, les Alpes – qui concentrent la majorité des stations de ski françaises – reprennent des couleurs par rapport à 2021 : +135,2 % de réservations. Elles reviennent presque à leur niveau d'avant-crise, avec -5,5 % de réservations.

L'année 2022 devrait se poursuivre sous ce signe de reprise.

1. INSEE - Informations rapides 28/01/2022.

2. BNP Paribas - At a glance - Investissement en France - 4T2020.

3. BNP Paribas - At a glance - Le marché hôtelier en France - 4T2021.

4. Etude PAP - Vacances de février 2022 16/02/2021.

## Le marché londonien<sup>1</sup>

Les acheteurs fortunés ont dépensé plus que jamais pour des maisons de luxe à Londres l'année dernière, selon un rapport publié par LonRes. LonRes est une société de données immobilières ayant établi son analyse du marché de premier ordre de la ville, couvrant des quartiers huppés tels que Chelsea, Knightsbridge, Hampstead ou encore Notting Hill. En effet, les acheteurs de la capitale britannique ont établi un montant record de 11,6 milliards de livres (soit 15,9 milliards de dollars) pour des propriétés de luxe en 2021.

Il s'agit des dépenses les plus élevées depuis 2000, date à laquelle LonRes a commencé à suivre ces données, et représente un bond de 45 % par rapport à 2020. C'est également 1,2 % de plus que le précédent pic établi en 2014. Le total a été soutenu non seulement par un bond de la valeur des propriétés dans le cœur haut de gamme de la ville, qui a augmenté de 6,5 % par an, mais aussi par une augmentation des transactions coûteuses. Dans l'ensemble, 2021 a été une année exceptionnelle pour les transactions dans le « *prime London* », et l'année s'est terminée par une augmentation des ventes au sein du segment très élevé, selon le rapport.

Sans surprise, étant donné les contraintes de la pandémie mondiale, les acheteurs ont fait la course à la superficie, à l'intimité et à l'espace extérieur. Plus de la moitié des 11,6 milliards de livres sterling dépensés l'an dernier provenaient des ventes de maisons. Les transactions sur les maisons ont représenté 53 %, soit 6,1 milliards de livres sterling de ces dépenses totales, une augmentation de 26 % par rapport à 2014, année du dernier pic du marché immobilier.

Par ailleurs, sur le marché londonien des super-locations, le fossé entre l'offre et la demande s'est agrandi. La demande pour les locations coûtant plus de 5 000 livres par semaine a augmenté à Londres au troisième trimestre 2021, offrant ainsi de nombreuses opportunités pour les propriétaires de ces locations.

### Perspectives 2022

D'après l'agence immobilière Benham and Reeves, pour les résidences les plus chères (vendues à partir de 10 millions de livres sterling), la demande a oscillé à 4 % au cours des trois premiers mois de 2022. On observe

une baisse de 4 % par rapport à l'année dernière et de 5 % d'un trimestre à l'autre.

Une baisse de demande si tôt dans l'année n'est certainement pas une cause de panique mais cependant, alors que l'invasion russe en Ukraine se poursuit, on ne sait pas comment le marché londonien va réagir. Alors que les sanctions contre la Russie n'ont qu'un impact relativement faible sur le marché, le marché prime est un marché qui fonctionne sur la qualité plutôt que la quantité. Ainsi, même si une poignée de propriétés sont mises en vente, cela risque de saturer le marché dans certains des quartiers les plus prestigieux de la capitale et cela aura certainement un impact sur le prix payé pour ces propriétés. L'évolution sera donc à surveiller.

## Le patrimoine du Groupe

Les expertises ont été réparties entre quatre cabinets d'expertise immobilière en fonction des spécificités de chaque bien immobilier à expertiser (JONE LANG LASALLE EXPERTISES, SAS COLOMER EXPERTISES, BERGERAS EXPERTISES, CATELLA VALUATION, KNIGHT FRANK) en raison de leur spécificité. Ces expertises ont été réalisées en date du 31 décembre 2021.

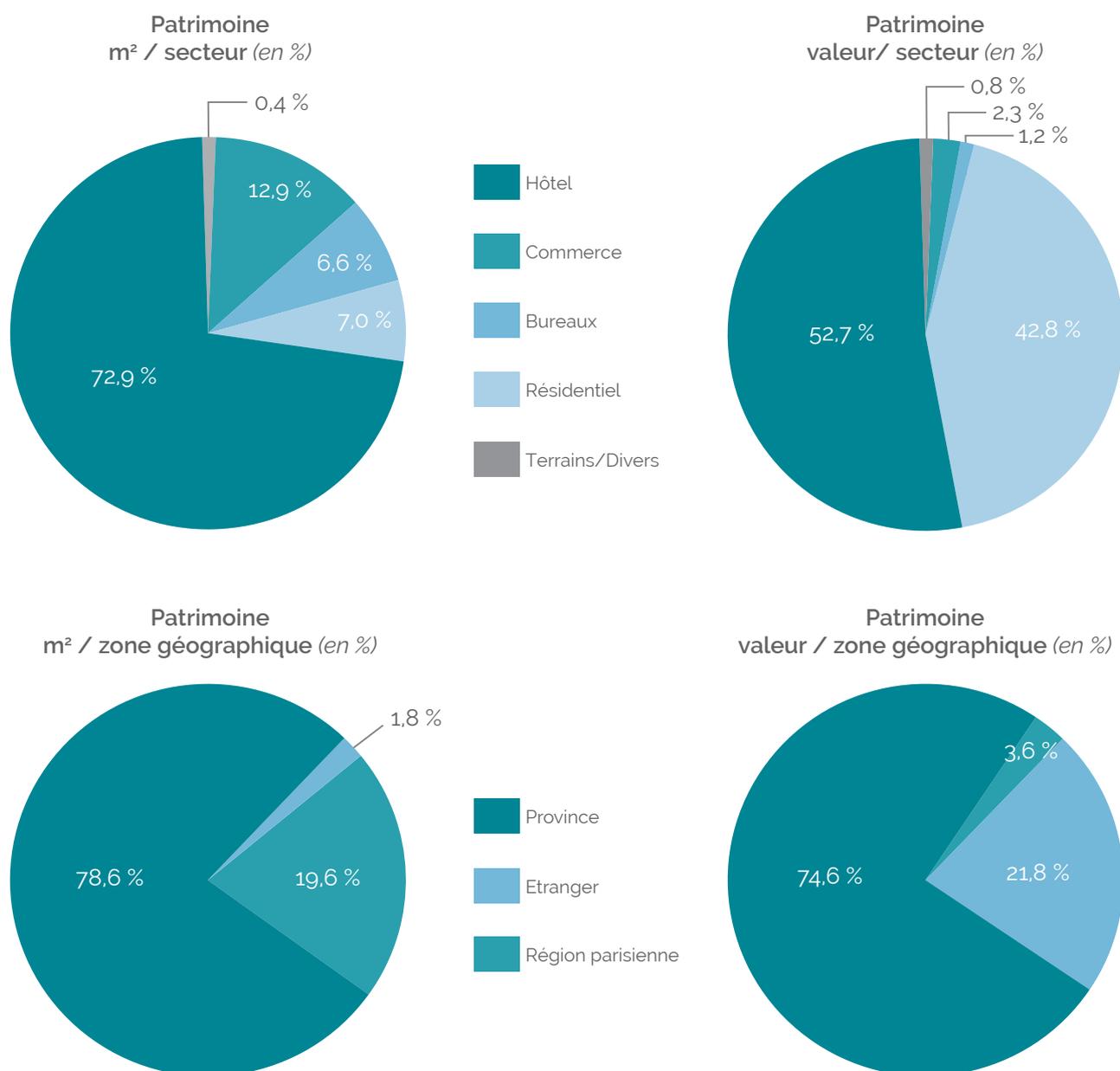
Les expertises ont été réalisées selon des critères définis dans la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière et appliquées par l'ensemble des sociétés foncières cotées.

Les biens qui font l'objet, au 31 décembre, de promesses de vente ou d'offres acceptées par le Groupe sont pris, pour ce qui les concerne, au prix de négociation.

Au 31 décembre 2021, le patrimoine du groupe est estimé à 77 841 K€. Il est composé à hauteur de 725 K€ de bureaux, 1 404 K€ de commerces, 31 640 K€ de murs d'hôtels et résidences hôtelières, 25 691 K€ d'immeubles résidentiels, et de 523 K€ de charges foncières (terrain de Verdun), de réserves et caves et de parkings (résidence La Forêt), de l'ensemble immobilier situé au Blanc Mesnil (projet de restructuration) étant valorisé quant à lui 17 857 K€. En surfaces, les bureaux représentent 1 844 m<sup>2</sup>, les commerces 3 574 m<sup>2</sup>, les hôtels 20 202 m<sup>2</sup>, le résidentiel 1 952 m<sup>2</sup>, l'ensemble immobilier situé au Blanc Mesnil (projet de restructuration) représente une surface de 54 030 m<sup>2</sup>. Les caves représentent 113 m<sup>2</sup> et les charges foncières 127a 05ca.

1. *Luxus – Economie & Finance Focus 17/01/2022 et 29/03/2022.*

Les répartitions hors patrimoine en restructuration, par nature et zone géographiques, en valeur et en m<sup>2</sup>, ressortant de ces expertises sont les suivantes :



La situation nette du Groupe ressort de ce fait à 60 311 K€. Pour le calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR), il est ajouté à ce montant celui des titres d'autocontrôle (actions et BSA) 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 31 décembre 2021 :

(En milliers d'euros)	31/12/21	31/12/20
Capitaux propres consolidés	60 311	37 181
Titres d'autocontrôle		
7 128 685 actions	991	991
Plus/Moins-value sur titres d'autocontrôle	2 736	1 306
Actif net réévalué	64 039	39 479
Nombre d'actions	122 471 554	122 471 554
ANR par action	0,523 €	0,322 €

## 9.2. SITUATION FISCALE

Les déficits fiscaux du Groupe se décomposent de la manière suivante :

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Déficits reportables	62 184	97 554

Les déficits fiscaux ne sont imputables que sur les seuls résultats fiscaux ne relevant pas du régime SIIC qui présentent un caractère marginal. De plus, le plafonnement de l'imputation des déficits sur les bénéfices limite leur champ d'utilisation.

Aussi leur possibilité d'imputation s'inscrit sur une durée très longue et selon un calendrier aléatoire et peu prévisible, ces incertitudes ont conduit à ne constater aucun actif d'impôts différés.

La déconsolidation de MYHOTELMATCH (Ex FONCIERE PARIS NORD) a eu un impact de -33 514 K€ sur les déficits reportables.

## 9.3. LITIGES ET PASSIFS ÉVENTUELS

### Litige ATHIS 91 - SAMRIF

Le 29 mars 2018, la société SAMRIF a donné congé sans offre de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction à son locataire ATHIS 91 (locaux centre commercial Fresnes).

Par assignation du 24 septembre 2020, la société ATHIS 91 a assigné la société SAMRIF devant le tribunal judiciaire aux fins de désignation d'un expert pour fixer le montant de l'indemnité d'éviction à la somme de 1323 K€. Une ordonnance de sursis à statuer dans l'attente d'une décision dans la procédure en contestation de charges a été rendue le 2 mars 2021.

En effet, la société ATHIS 91 a assigné en contestation des charges appelées pour les années 2014 à 2018. L'audience de mise en état du 16 septembre 2021 a été renvoyée au 17 mars 2022 pour clôture et fixation d'un calendrier. Le défendeur a obtenu un report jusqu'au 12 mai 2022 pour le dépôt de ses conclusions.

Compte tenu de l'absence de règlement des régularisations des charges des années 2014 à 2018 s'élevant à la somme de 32 k€, la société SAMRIF a été contrainte de délivrer un acte de rétractation de l'offre d'indemnité d'éviction à ATHIS 91.

### Litige avec la société LACATON & VASSAL ARCHITECTE

Par lettre de mission du 25 février 2013, la société FPN a confié à la société LACATON & VASSAL architecte, une étude de faisabilité pour la restructuration du site du Blanc Mesnil. En avril 2013, les sociétés ORCO PROPERTY GROUP et FPN ont donné pour mission à Lacaton d'étudier l'aménagement pour la restructuration de l'ensemble immobilier du centre d'affaires Paris nord. Le 31 janvier 2014, un contrat de maîtrise d'œuvre était régularisé entre les sociétés VINOHRADY (promoteur immobilier), ORCO PROPERTY GROUP et le groupement de maîtrise d'œuvre (LACATON, PUECH, bureau d'études...). Après avoir payé les premières notes d'honoraires de LACATON, le promoteur (VINOHRADY) a cessé tout règlement. Le 20 octobre 2014, Lacaton prononçait la résiliation du contrat aux torts exclusifs de Vinohrady et d'ORCO PROPERTY GROUP.

Par assignation du 29 décembre 2014, LACATON a demandé la condamnation solidaire d'ORCO PROPERTY GROUP, PAMIER, FPN et VINOHRADY à payer les sommes de 396 K€ TTC au titre d'honoraires non réglés, de 193 K€ d'indemnité contractuelle de résiliation et de 100 K€ de dommages et intérêts pour résistance abusive.

Il convient de préciser que le 21 mars 2014, VINOHRADY a cédé à une société dénommée MALA STRANA sa créance sur PAMIER, correspondant à la facturation de la 1<sup>ère</sup> échéance consécutive au dépôt du permis de construire par LACATON, s'élevant à 528 K€ TTC. Le prix de cette créance devait être payé par MALA STRANA au plus tard le 30 septembre 2014 par chèque, virement, ou par remise, équivalente à ce montant, d'un nombre d'actions ou de titres donnant accès au capital de FPN. Il découle de l'assignation du 29 décembre 2014 que MALA STRANA n'a pas payé VINOHRADY.

Le 10 avril 2014, MALA STRANA a, à son tour, cédé sa créance de 528 K€ sur PAMIER à FPN. Cette cession de créance indique explicitement qu'elle correspond précisément à la facture de 528 K€ au titre de la 1<sup>ère</sup> échéance du contrat de promotion immobilière conclu entre PAMIER et VINOHRADY et cédé à MALA STRANA le 21 mars 2014. Le prix de cession a été réglé par FPN à MALA STRANA par l'attribution de 10 560 000 ORABSA FPN émises par décision de l'AGE du 16 juin 2014.

En octobre 2015, le groupement LACATON a pris des hypothèques judiciaires provisoires sur l'immeuble Continental appartenant à PAMIER, en garantie de sa prétendue créance. Toutefois, le groupement LACATON était dans l'obligation de signifier les bordereaux d'inscription dans les huit jours à PAMIER. Or, le groupement n'a jamais effectué cette notification. L'absence de notification rend en tout état de cause caduque ces hypothèques, qui ne pourront donner lieu à aucune exécution forcée future.

Par jugement du tribunal de commerce du 17 novembre 2016, le juge a constaté la résiliation du contrat de maîtrise d'œuvre aux torts de VINOHRADY, a condamné solidairement PAMIER et VINOHRADY à payer au groupement de maîtrise d'œuvre (LACATON et les autres intervenants) les sommes suivantes :

- 84 000 € HT avec intérêts moratoires à compter du 17 mars 2014,
- 144 000 € HT avec intérêts moratoires à compter du 24 juin 2014 sur la somme de 108 K€ HT et à compter du 24 octobre 2014 sur la somme de 36 K€ HT,
- 193 000 € HT d'indemnité contractuelle,
- 20 000 € HT de dommages intérêts,
- 15 000 € article 700.

L'exécution provisoire ayant été ordonnée à hauteur de 200 K€, PAMIER a sollicité la suspension de celle-ci. Cependant, notre demande a été rejetée.

PAMIER a interjeté appel du jugement du 17 novembre 2016. Par arrêt du 23 novembre 2018, la cour d'appel a rendu sa décision.

En ce qui concerne le Groupement LACATON & VASSAL : l'arrêt confirme le principe des condamnations prononcées en première instance ainsi que des déboutés, et condamne VINOHRADY et PAMIER à payer au Groupement LACATON & VASSAL :

- Le paiement des phases PRE APS, APS et DPC, soit 228 000 € HT avec intérêts moratoires,
- La somme de 20 000 € à de dommages-intérêts,
- L'indemnité de résiliation accordée qui est portée de 193 500 € à 213 900 € sans taxe,
- La somme de 15 000 € à titre d'article 700 CPC en première instance et la somme de 15 000 € à titre d'article 700 CPC en appel.

En ce qui concerne VINOHRADY : la cour considère que la résiliation du contrat de promotion immobilière a fait l'objet d'un accord des deux parties. Par réformation du jugement, la cour, au motif que la résiliation du contrat de promotion

immobilière est intervenue après le dépôt du dossier de demande de permis de construire, décide que VINOHRADY est bien fondée à se faire payer par PAMIER les deux premières échéances contractuelles du contrat de promotion immobilière, soit 528 000 € TTC (échéances à la signature du contrat) et 1 584 000 € TTC (échéance à l'obtention du permis). En outre, PAMIER est condamnée à payer 15 K€ à VINOHRADY d'article 700.

Les sociétés VINOHRADY et PAMIER se sont alors rapprochées et ont réglé à l'amiable leur différend dans le cadre d'un protocole d'accord. Il est prévu au terme de ce protocole notamment le désistement de toutes les instances et actions opposant les sociétés PAMIER et VINOHRADY, dont la procédure de mise en liquidation judiciaire de PAMIER.

Le groupement LACATON & VASSAL a pris en juin 2019 des hypothèques judiciaires définitives sur l'actif immobilier appartenant à PAMIER.

Le 30 juillet 2021, la société LACATON ET VASSAL es qualité a fait délivrer à la SARL PAMIER, un commandement de payer valant saisie immobilière de son actif immobilier sur la commune du Blanc Mesnil, au titre des décisions précitées, pour un montant provisoirement arrêté au 19 juillet 2021 à la somme de 595 849,12 €.

La SARL PAMIER a saisi le Président du Tribunal de commerce de PARIS en sollicitant, sur le fondement de l'article L 611-4 du Code de commerce, l'ouverture d'une procédure de conciliation à son bénéfice.

Par une Ordonnance en date du 14 septembre 2021, Monsieur le Président du Tribunal de commerce de PARIS a désigné la SELARL EL BAZE CHARPENTIER, prise en la personne de Maître Jonathan EL BAZE, en qualité de conciliateur de la SARL PAMIER afin notamment de (i) rechercher une solution avec la société LACATON ET VASSAL ARCHITECTES et (ii) appeler à la procédure de conciliation la société VINOHRADY en sa qualité de débitrice solidaire avec la SARL PAMIER de la société LACATON ET VASSAL en vertu de l'arrêt du 23 novembre 2018 rendu par la cour d'appel de Paris.

Dans le prolongement de l'ouverture de cette procédure de conciliation, différents échanges confidentiels se sont tenus sous l'égide du Conciliateur afin que la SARL PAMIER propose une solution transactionnelle à la société LACATON ET VASSAL ARCHITECTES, en sa qualité de mandataire du groupement de maître d'œuvre.

Par exploit extrajudiciaire en date du 22 novembre 2021 délivrée à la requête de la SARL LACATON

ET VASSAL es qualité de mandataire du Groupement précité, SARL PAMIER a été atraite à une audience d'orientation devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Bobigny.

Cette procédure initiée par la SARL LACATON ET VASSAL es qualité a ainsi pour objet, dans le prolongement du commandement de payer valant saisie immobilière ayant été délivré à la SARL PAMIER le 30 juillet 2021 de statuer sur les contestations et demandes incidentes liées à celle-ci, et de déterminer les modalités selon lesquelles la procédure sera poursuivie.

Dans le prolongement de l'assignation qui lui a été délivrée le 22 novembre 2021, la SARL PAMIER a saisi le 1<sup>er</sup> décembre 2021 le Président du Tribunal de commerce de PARIS sur le fondement de l'article 2 II de l'ordonnance N°2020-596 du 20 mai 2020.

Par Ordonnance en date du 21 décembre 2021, le Président du Tribunal de commerce de PARIS a fait droit à la demande de la SARL PAMIER et a notamment arrêté et interdit jusqu'au terme de la mission du Conciliateur, toute procédure d'exécution de la part du Groupement LACATON ET VASSAL tant sur les meubles que sur les immeubles propriétés de la société PAMIER, ainsi que toute procédure de distribution n'ayant pas produit un effet attributif avant la demande.

L'Ordonnance du 21 décembre 2021 a également reporté l'exigibilité des sommes dues par la société PAMIER au Groupement LACATON ET VASSAL au lendemain de la fin de mission du Conciliateur.

Dans ce contexte, la SARL PAMIER a régularisé le 4 janvier 2022 devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY des conclusions de sursis à statuer dans l'attente de la fin de la mission du Conciliateur, soit jusqu'au 14 juillet 2022.

Ayant pris connaissance de l'ordonnance susvisée rendue le 21 décembre 2021, le Groupement LACATON ET VASSAL a régularisé le 8 février 2022 devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY des conclusions demandant à cette juridiction de suspendre la procédure de saisie-immobilière initiée à l'encontre de la SARL PAMIER jusqu'au 14 juillet 2022.

A ce jour, la demande de sursis à statuer n'a pas encore été examinée par le Juge de l'Exécution mais un accueil favorable de cette demande semble acquis au regard de l'Ordonnance rendue le 21 décembre 2021 et des conclusions du Groupement LACATON ET VASSAL acceptant la suspension de l'instance jusqu'au 14 juillet 2022.

## **Litige avec SOCOTEC**

Par assignation en référé d'heure à heure du 23 décembre 2016, SOCOTEC a demandé la suspension des travaux de démolition de l'immeuble Continental entrepris par PAMIER sous astreinte de 5 000 € et la remise en état des locaux. Par ordonnance de référé du 6 février 2017 signifiée le 7 mars 2017, le juge a rejeté les demandes de SOCOTEC et l'a condamnée à payer la somme de 1 500 € d'article 700.

Par ailleurs, à la suite du congé délivré à SOCOTEC pour le 30 septembre 2016, nous avons diligenté une procédure en fixation de l'indemnité d'occupation. Nous réclamons la somme annuelle de 135 K€ HT/HC. indemnité d'occupation annuelle à hauteur de 65 K€ à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2016. Pour mémoire Socotec avait réclamé 560 K€ avant même que la procédure en fixation de l'indemnité d'éviction soit diligentée.

Dans ses dernières écritures déposées le 3 juillet 2019, Pamier demande à ce que l'indemnité d'éviction soit fixée à hauteur de 33 K€ et que l'indemnité d'occupation annuelle soit fixée à hauteur de 132 K€.

Par jugement du 20 novembre 2019, le tribunal a fixé l'indemnité d'éviction à la somme de 39 436 € et a fixé le montant d'indemnité d'occupation due par Socotec pour la période du 1<sup>er</sup> octobre 2016 au 20 janvier 2017, à la somme de 20 225 €.

Ce jugement n'a jamais été signifié par SOCOTEC. Aucun appel n'a été interjeté et aucune voie d'exécution n'a été effectuée par SOCOTEC.

## **Litiges CLUB MED et TERMINAL NEIGE**

Des actions judiciaires en paiement de loyers ont été introduites à l'encontre des locataires des hôtels Club Med (424 K) et Terminal Neige (229 K€).

Concernant le club Med, nous l'avons assigné ainsi que les ADS (remontées mécaniques) en paiement du complément de loyer qu'ils refusent de régler, alors même que la fermeture de l'hôtel n'est autre qu'un choix de gestion du Club Med pris en septembre 2020, et ce, antérieur à la fermeture administrative des remontées mécaniques prononcée par décret de 4 décembre 2020.

A la demande de la société SCI Briaulx, un séquestre temporaire de 424 K€ a été effectué par le Club Med dans l'attente du jugement.

Le Club Med et la société ADS ont plaidé l'incompétence du Tribunal judiciaire de Paris lors de l'audience de 9 mars 2022. Le délibéré sur incident est attendu le 11 mai 2022.

Concernant Terminal Neige, locataire de la SCI Briham, nous avons déposé nos conclusions le 16 mars 2022. L'audience de mise en l'état a été reportée pour les conclusions du défendeur le 18 mai 2022.

## Taxes foncières

Au 31 décembre 2021, 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	Total
<b>AD INVEST</b>										
Principal	-	187	189	197	195	194				961
Majoration	-	19	19	20	19	19				96
<b>BLANAP</b>										
Principal		377	397	414	408	403				1 999
Majoration		39	40	41	41	40				202
<b>PAMIER Bonaparte + Continentale</b>										
Principal	277	628	637	664	660	661	1 086	1 167	1 387	7 165
Majoration	12	63	64	66	66	66	105	117	139	698
<b>Total</b>	<b>289</b>	<b>1 312</b>	<b>1 345</b>	<b>1 403</b>	<b>1 389</b>	<b>1 383</b>	<b>1 191</b>	<b>1 284</b>	<b>1 526</b>	<b>11 121</b>

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, article 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.

S'agissant des taxes foncières 2013, la société PAMIER a engagé 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.

La taxe foncière 2015 demandée à la société PAMIER a fait l'objet d'une réclamation avec demande de sursis de paiement en date du 3 décembre 2015.

En décembre 2016, la taxe foncière 2016 a fait l'objet d'une réclamation avec demande de sursis de paiement. 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 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 22 mars 2020 pour faire droit à ses demandes. La demande est désormais pendante devant cette juridiction et dans l'attente de la décision du Tribunal, le sursis est de droit.

Le 31 janvier 2018, la taxe foncière 2017 a également fait l'objet d'une réclamation incluant une demande de sursis de paiement. Les services fiscaux ayant sollicité la constitution de garanties, la société a également proposé l'inscription d'une hypothèque sur l'immeuble Bonaparte.

Les cotisations de taxe foncière 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 8 avril, reçu le 30 avril 2020, l'administration fiscale, après un long silence, 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. La demande est désormais pendante devant cette juridiction et dans l'attente de la décision du Tribunal, le sursis est de droit.

Les taxes dues au titre des années 2019 et 2020 ont fait l'objet d'une contestation similaire, assortie d'une demande de sursis de paiement, en date des 28 décembre 2020.

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.

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 2014 à 2016. La société PAMIER a effectué un Pourvoi en cassation le 28 février 2022.

En date du 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 dispose d'un délai de deux mois pour introduire une instance auprès du Tribunal Administratif.

Au bilan, les taxes postérieures à 2016 font aujourd'hui l'objet d'un sursis de paiement.

La situation est similaire pour les taxes dues par le syndicat des copropriétaires dans lequel la société PAMIER détient 98,2 % des millièmes.

#### 9.4. PARTIES LIÉES

Le Groupe FIPP a réalisé des opérations avec le groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT, groupe côté dont l'un des actionnaires de référence est le groupe Alain DUMENIL et qui ont des dirigeants et/ou des Administrateurs communs.

L'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés du Groupe FIPP (dont 781 K€ d'intérêts de comptes courants, 332 K€ de salaires) ont été annulées dans le cadre des retraitements de consolidation.

Nature de la prestation (en milliers d'euros)	Contre partie liée Nom	Contre partie liée Liens	Solde au bilan <sup>(1)</sup>	Impact résultat <sup>(2)</sup>
Loyers et charges locatives	ACANTHE DÉVELOPPEMENT		(42)	(136)
Dépôt de garantie	ACANTHE DÉVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	28	
Compte courant	RODRA INVESTISSEMENT SCS	Administrateurs communs	(9 019)	(80)
Mise à disposition de personnel	VENUS	Administrateurs communs	30	44
Mise à disposition de personnel	VENUS	Administrateurs communs	(277)	(232)
Mise à disposition de personnel	ACANTHE DÉVELOPPEMENT	Administrateurs communs	(28)	(26)
Mise à disposition de personnel	SAUMAN FINANCE	Administrateurs communs	(94)	(94)
Autres charges	SAUMAN FINANCE	Administrateurs communs	(30)	(30)
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.

#### 9.5. EFFECTIFS

Effectif présent à la clôture	31/12/2021	31/12/2020
Dirigeant	1	1
Cadres	1	1
Employé	0	0
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

En plus de ses ressources propres, le groupe a bénéficié de la mise à disposition de personnel par le groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT (voir note 5.4 parties liées).

## 9.6. RÉMUNÉRATIONS

La rémunération brute versée à M. LONSDALE HANDS au titre de ses fonctions de direction dans le groupe s'élève à 46 K€ sur l'exercice.

Aucune autre rémunération n'a été servie aux dirigeants du Groupe FIPP.

Aucune avance, ni crédit n'ont été consentis aux dirigeants individuels sur la période.

Aucune provision n'est enregistrée au titre des indemnités de départ à la retraite, eu égard à la faiblesse de l'effectif salarié, le caractère récent des embauches, la relative jeunesse de l'effectif et l'absence d'expérience sur le taux de rotation applicable, une telle provision n'aurait pas un caractère significatif.

## 9.7. RÉSULTAT PAR ACTION

Le résultat de base par action s'élève à -0,004 € au 31 décembre 2021 (le nombre moyen d'action pondéré étant de 122 471 554) contre -0,064 € au 31 décembre 2020.

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Numérateur : Résultat net part du groupe	(524)	(7 898)
Dénominateur : Nombre moyen d'actions pondéré	122 471 554	122 471 554
Résultat net part du groupe par action non dilué (en euros)	-0,004	-0,064

Aucun instrument dilutif n'existant à la clôture le résultat dilué par action est lui aussi de -0,004 €.

## 9.8. INFORMATIONS RELATIVES AUX LOCATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2021

Les montants des paiements futurs minimaux à recevoir au titre de contrats de location simple signés, non résiliables en cumul et pour chacune des périodes suivantes sont présentés, ci-dessous :

(En milliers d'euros)	Total	Échéance		
		à un an au plus	plus d'un an et moins de 5 ans	plus de 5 ans
<b>Loyers à percevoir</b>	<b>4 728</b>	<b>1 383</b>	<b>3 083</b>	<b>261</b>

Le Groupe n'a pas comptabilisé de loyers conditionnels sur l'exercice 2021.

Le mode de comptabilisation des contrats de location est décrit dans la note 2.14.

## 9.9. INFORMATIONS RELATIVES AUX HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2021

Les honoraires des Commissaires aux Comptes comptabilisés en charge par les sociétés du groupe FIPP concernent uniquement la mission de révision légales des comptes. Ils sont présentés ci-dessous :

Sociétés	DELOITTE	EXCO PARIS ACE	Total
FIPP	64	27	92
FTI	18		18
<b>Total</b>	<b>82</b>	<b>27</b>	<b>109</b>

## 9.10. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS ET PERSPECTIVES

Néant.



# Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

**EXERCICE CLOS**  
**LE 31 DÉCEMBRE 2021**

**EXCO PARIS ACE**  
5, avenue Franklin Roosevelt  
75008 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

À l'assemblée générale de la société FIPP,

## OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société FIPP relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du code de commerce.

## FONDEMENT DE L'OPINION

### RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

### INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance, prévues par le code de commerce et par le code de

déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

## JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS - POINTS CLÉS DE L'AUDIT

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

## Valorisation des titres de participations

### Risques identifiés

Les titres de participation, figurant au bilan au 31 décembre 2021 pour un montant net de 38,8 millions d'euros, représentent un des postes les plus importants du bilan. Ils sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition, et dépréciés le cas échéant sur la base de la valeur d'utilité représentant ce que la société accepterait de décaisser pour les obtenir si elle avait à les acquérir.

Comme indiqué dans la note « 3.2 - Immobilisations financières » de l'annexe, la valeur d'utilité est estimée par la direction sur la base de la valeur de l'actif net comptable, des plus-ou moins-values latentes, des perspectives de rentabilité ou du prix de marché.

L'estimation de la valeur des titres requiert l'exercice du jugement de la direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées, éléments qui peuvent correspondre selon les cas à la quote-part détenue par la société dans la situation nette des filiales ou à la juste-valeur des immeubles de placement sur la base des évaluations menées par le ou les experts indépendants.

Dans ce contexte, et du fait des incertitudes inhérentes à certains éléments et notamment à la probabilité de réalisation des hypothèses retenues par le ou les experts indépendants dans la valorisation des immeubles de placement, nous avons considéré que la correcte évaluation des titres de participation et des créances rattachées constituait un point-clé de l'audit.

### Procédures d'audit mises en œuvre pour répondre aux risques identifiés

Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des valeurs d'utilité des titres de participation, sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté principalement à vérifier que l'estimation de ces valeurs déterminées par la direction est fondée sur une justification appropriée de la méthode d'évaluation et des éléments chiffrés utilisée et, selon les titres concernés, à :

- Apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées au regard des analyses effectuées sur les titres de participation.

Dans les cas où la quote-part des capitaux propres ne couvre pas la valeur comptable des titres :

- Obtenir les expertises immobilières des immeubles de placement détenus par les filiales, et vérifier leur concordance au montant retenu pour déterminer la plus-value latente prise en compte dans la détermination de la situation nette ainsi réévaluée ;
- Vérifier que le ou les experts indépendants ayant déterminé ces justes-valeurs disposent des compétences requises et sont indépendants vis-à-vis de la société.

## VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

### INFORMATIONS DONNÉES DANS LE RAPPORT DE GESTION ET DANS LES AUTRES DOCUMENTS SUR LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES COMPTES ANNUELS ADRESSÉS AUX ACTIONNAIRES

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

### INFORMATIONS RELATIVES AU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas

échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

## **AUTRES INFORMATIONS**

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle, à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote, aux aliénations d'actions effectuées en application des articles L.233-29 et L.233-30 du code de commerce et aux participations réciproques vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

## **AUTRES VÉRIFICATIONS OU INFORMATIONS PRÉVUES PAR LES TEXTES LÉGAUX ET RÉGLEMENTAIRES**

### **FORMAT DE PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS DESTINÉS À ÊTRE INCLUS DANS LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL**

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du directeur général délégué.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier

annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

## **DÉSIGNATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société FIPP par l'assemblée générale du 5 septembre 2002 pour Deloitte & Associés et par celle du 10 novembre 2011 pour Exco Paris ACE.

Au 31 décembre 2021, Deloitte & Associés était dans la 20<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption et Exco Paris ACE dans la 11<sup>ème</sup> année.

## **RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS**

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du code de commerce de suivre le

processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

## RESPONSABILITÉS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

### OBJECTIF ET DÉMARCHE D'AUDIT

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies

significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

**RAPPORT AU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
EXERÇANT LES MISSIONS DU COMITÉ  
SPÉCIALISÉ VISÉ À L'ARTICLE L.823-19  
DU CODE DE COMMERCE**

Nous remettons au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du code de commerce un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du code de commerce, figurent les

risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du code de commerce la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du code de commerce des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris-La Défense, le 29 avril 2022  
Les commissaires aux comptes

Exco Paris ACE  
François SHOUKRY

Deloitte & Associés  
Albert AIDAN



# Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

**EXERCICE CLOS**  
**LE 31 DÉCEMBRE 2021**

**EXCO PARIS ACE**  
5, avenue Franklin Roosevelt  
75008 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

**F I P P**  
Société anonyme  
55, rue Pierre Charron  
75008 Paris

A l'assemblée générale de la société FIPP,

## OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société FIPP relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du code de commerce.

## FONDEMENT DE L'OPINION

### RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

### INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n°537/2014.

## JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS - POINTS CLÉS DE L'AUDIT

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

### Valorisation des immeubles de placement

#### Risques identifiés

Les immeubles de placement détenus par le groupe au 31 décembre 2021 figurent au bilan consolidé du groupe FIPP pour un montant total de 78 millions d'euros, compris dans le poste « Immeubles de placement » de l'actif consolidé.

La détermination de la juste-valeur de ces immeubles de placement requiert des estimations significatives de la part de la direction et des experts indépendants, qui tiennent compte de la situation locative des actifs, des conditions financières des baux en cours et/ou des perspectives de commercialisation des surfaces

encore vacantes, aussi bien que des transactions récentes réalisées sur des actifs comparables.

Par conséquent, la valorisation des immeubles a été considérée comme un point clé de l'audit, du fait du caractère significatif des immeubles de placement au regard des états financiers consolidés pris dans leur ensemble, et de la part importante de jugement nécessaire pour leur valorisation.

Le paragraphe 2.5 « Immeubles de placement » de la note 2 « Principes et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes consolidés présente la démarche retenue pour déterminer la juste valeur de ces actifs en accord avec la norme IAS 40 – Immeubles de placement.

### **Procédures d'audit mises en œuvre pour répondre aux risques identifiés**

Nous nous sommes assurés de l'indépendance et de la compétence des experts immobiliers impliqués dans la valorisation des immeubles de placement, et avons vérifié l'existence d'un contrôle exercé par la direction sur ces valorisations et les données qui les sous-tendent.

Nous avons par ailleurs contrôlé la validité des informations transmises par la direction aux experts pour déterminer la valeur des actifs, en effectuant des tests de sondage pour valider :

- la cohérence du loyer annuel des baux pris en compte dans l'évaluation avec les factures de loyer récupérées lors de notre audit ou revue limitée des entités concernées ;
- la correcte prise en compte de la période de franchise accordée aux locataires le cas échéant.

Nous avons également comparé les valeurs des immeubles au 31 décembre 2021 avec celles estimées à la clôture précédente, et nous sommes assurés avec nos experts en valorisation immobilière de la cohérence des variations ainsi observées avec les informations disponibles sur les immeubles et le marché immobilier.

### **Valorisation de l'immeuble situé au centre d'affaires Paris Nord**

#### **Risques identifiés**

Le paragraphe 4.1.1 « Variation de la valeur des immeubles de placements » de l'annexe décrit le contexte dans lequel la méthode du coût amorti a été retenue pour la comptabilisation

de l'ensemble immobilier détenu par la société Pamier, filiale du groupe FIPP.

Cet ensemble immobilier, figurant à l'actif du bilan pour un montant de 18 millions d'euros, représente une surface totale de 54 000 m<sup>2</sup> composée de trois immeubles.

L'incertitude pesant sur la densité constructible et la destination exacte de la zone où se situe l'ensemble immobilier, qui fait l'objet d'un gel consistant à bloquer toute construction pour une durée maximale d'encre 6 mois rend impossible toute évaluation de l'actif à la juste-valeur.

Dans ce contexte, la direction a décidé de comptabiliser l'ensemble immobilier à son coût amorti, dans l'attente de l'obtention d'éléments nouveaux quant à l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Compte tenu de la situation locative actuelle de l'immeuble, des aléas importants pesant sur les restructurations envisagées par le groupe, et de la part importante de jugement exercée par la direction pour maintenir l'actif à son coût amorti, l'évaluation de l'ensemble immobilier du centre d'affaires Paris Nord a été considéré comme un point clé de notre audit.

#### **Réponse au risque identifié**

Pour répondre au risque lié au maintien de l'ensemble immobilier du centre d'affaires Paris Nord à son coût amorti, nous avons mené des entretiens avec la direction pour prendre connaissance des principales évolutions intervenues au cours de l'exercice et jusqu'à la date de notre rapport. Nous avons également procédé à l'examen critique des évaluations immobilières réalisées par un expert indépendant sur la base de deux hypothèses alternatives d'aménagement formulées par le groupe.

## **VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

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

## AUTRES VÉRIFICATIONS OU INFORMATIONS PRÉVUES PAR LES TEXTES LÉGAUX ET RÉGLEMENTAIRES

### FORMAT DE PRÉSENTATION DES COMPTES CONSOLIDÉS DESTINÉS À ÊTRE INCLUS DANS LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du directeur général. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

### DÉSIGNATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société FIPP par l'assemblée générale du 5 septembre 2002 pour Deloitte & Associés et par celle du 10 novembre 2011 pour Exco Paris ACE.

Au 31 décembre 2021, Deloitte & Associés était dans la 20<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption et Exco Paris ACE dans la 11<sup>ème</sup> année.

## RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du code de commerce de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

# RESPONSABILITÉS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES CONSOLIDÉS

## OBJECTIF ET DÉMARCHE D'AUDIT

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant

d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

**RAPPORT AU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
EXERÇANT LES MISSIONS DU COMITÉ  
SPÉCIALISÉ VISÉ À L'ARTICLE L.823-19  
DU CODE DE COMMERCE**

Nous remettons au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du code de commerce un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du code de commerce, figurent les

risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du code de commerce la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n°537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du code de commerce des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris-La Défense et Paris, 29 avril 2022  
Les Commissaires aux Comptes

Exco Paris ACE  
François SHOUKRY

Deloitte & Associés  
Albert AIDAN





FIPP

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