

**F I P P**

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

---

**ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 27 JUIN 2023**

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

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

## 1.1. ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022

### LES INFORMATIONS CLEFS

(En millions d'euros sauf précision contraire)	31/12/2022	31/12/2021	Variations
Patrimoine immobilier	77,9	77,8	0,02
Capitaux propres part du groupe <sup>(1)</sup>	52,6	56,3	(3,7)
Excédent de trésorerie (+) / Dette financière nette (-)	0,1	(0,1)	0,2
Actif net réévalué dilué par action (en euros)	0,456	0,488	(0,032)

(1) Les réserves minoritaires telles que publiées au 31 décembre 2021 ont donné lieu, dans la présente publication, à une correction d'erreur sur l'ouverture de l'exercice 2021 d'un montant de 4 053 K€ correspondant à un reclassement des réserves part du groupe.

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

### ÉVOLUTION DE PERIMETRE

Suisse Design et Création

En date du 20 décembre 2022, la société Fidra a cédé sa filiale Suisse Design et Création. Cette cession a généré une perte de 67 K€ dans les comptes consolidés (51 %), répartie entre le Groupe et les minoritaires (49 %)

### L'ACTIVITE

Le groupe a réalisé l'intégralité de son chiffre d'affaires 2022 en France ainsi qu'en Angleterre, dans le secteur de l'immobilier.

Au 31 décembre 2022, le chiffre d'affaires du groupe F I P P s'élève à 1 809 K€ (dont 1 397 K€ de revenus locatifs et 413 K€ de charges locatives refacturées) contre 2 102 K€ (dont 1 582 K€ de revenus locatifs et 520 K€ de charges locatives refacturées) en 2021.

Une baisse de chiffre d'affaires de 13,9 %, soit 293 K€, a donc été constatée entre 2022 et 2021.

La baisse des loyers (-185 K€) s'explique notamment par la fin du bail du locataire de Londres fin septembre 2021 (-209 K€), et l'indexation des loyers (+24 K€).

Au niveau des secteurs d'activité, le chiffre d'affaires des hôtels représente 69 % du chiffre d'affaires global de 2022 contre 58 % en 2021. Les autres secteurs : commerces, résidentiel, représentent quant à eux, respectivement 3 % et 28 % du chiffre d'affaires global.

Le chiffre d'affaires du groupe se présente ainsi :

(En milliers d'euros)	Habitations		Commerces		Hôtels		Immeubles en restructuration		Total	
	Cumul 2022	Cumul 2021	Cumul 2022	Cumul 2021	Cumul 2022	Cumul 2021	Cumul 2022	Cumul 2021	Cumul 2022	Cumul 2021
Revenus locatifs	338	542	38	37	1 020	1 003	-	-	1 397	1 582
Charges locatives refacturées	169	291	17	13	227	216	-	-	413	520
<b>Total chiffre d'affaire</b>	<b>507</b>	<b>833</b>	<b>56</b>	<b>50</b>	<b>1 247</b>	<b>1 219</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 809</b>	<b>2 102</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 2022 est de 0,8 M€ contre 0,7 M€ à fin 2021. Il est toutefois précisé que le groupe a, au 31 décembre 2022, une dette envers son actionnaire majoritaire de 1,2 M€.

## TRAVAUX

Des travaux ont été réalisés sur le site de Blanc Mesnil pour 24 K€.

## CESSION-ACQUISITIONS

Le 30 juin 2022, la Société F I P P a cédé à la société ACANTHE DEVELOPPEMENT les 4 172 parts sociales qu'elle détenait dans la société VENUS pour un montant de 8,2 M€.

# 2. COMPTES ANNUELS ET CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022

## 2.1. COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2022

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

Les participations dans les filiales s'élèvent à 48,9 M€ en valeur brute et à 31,2 M€ en valeur nette au 31 décembre 2022 contre à 56,1 M€ et à 38,8 M€ en valeur nette au 31 décembre 2021. La variation en valeur nette provient de la cession de la participation dans VENUS (-7,18 M€), et de l'évolution des situations nettes des filiales, dont une variation de -0,04 M€ pour LE BREVENT, -0,34 M€ pour BRIHAM, -0,46 M€ pour FTI.

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 0,6 M€ en valeur nette au 31 décembre 2022 contre 1,26 M€ et à 1,13 M€ en valeur nette au 31 décembre 2021. Ces titres sont constitués de 34 326 914 actions MYHOTELMATCH (Ex FONCIERE PARIS NORD - FPN), soit 11,25 % du capital.

Le poste « Clients et Comptes rattachés » (0,52 M€) est constitué pour 0,44 M€ de factures à établir correspondant aux refacturations de quote-part de frais et de salaires.

Le poste « Autres créances » d'un montant net de 24,2 M€ est essentiellement constitué d'avances de trésorerie (12,5 M€) consenties aux filiales du groupe afin de les financer. Une créance sur PAMIER d'une valeur nette de 11 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 0,6 M€ au 31 décembre 2022 contre 0,3 M€ au 31 décembre 2021.

Le montant des capitaux propres au 31 décembre 2022 s'élève à 43,56 M€ contre 45,01 M€ au 31 décembre 2021. La variation est due au résultat déficitaire de l'exercice clos le 31 décembre 2022 s'élevant à -1,25 M€.

Le poste « Emprunts et dettes financières » s'élève à 12,21 M€ au 31 décembre 2022 contre 19,95 M€ au 31 décembre 2021. Il est constitué des avances reçues de la société RODRA INVESTISSEMENTS SCS de 1,2 M€ (en baisse de 7,9 M€) et avances reçues en comptes courants de nos filiales pour 11,0 M€.

Le poste « Fournisseurs et comptes rattachés » s'élève à 1,3 M€. Il comprend des dettes fournisseurs et des factures non parvenues.

Le poste « Dettes fiscales et sociales » s'élève à 0,1 M€.

Le 13 Juillet 2022, la Société F I P P a racheté les créances d'un montant de 0,67 M€ détenues par le GROUPEMENT LACATON & VASSAL ARCHITECTES sur la Société PAMIER, soldant ainsi le litige entre sa filiale PAMIER et le GROUPEMENT LACATON & VASSAL.

En terme de résultat, le principal fait notable de l'exercice 2022 est la cession de la participation dans VENUS, qui a généré une plus value de 1,2 M€. Les autres mouvements sont exposés dans l'annexe aux comptes sociaux.

Le résultat social ressort à -1,25 M€ pour l'exercice.

## 2.2. COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2022

La société anonyme F I P P, dont le siège social est au 55, rue Pierre Charron à Paris 8<sup>ème</sup> est l'entité consolidante du groupe F I P P. 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 F I P P 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 CONSOLIDE

Les immeubles de placement au 31 décembre 2022 ressortent à 77,9 M€ contre 77,8 M€ au 31 décembre 2021. Cette valeur au 31 décembre 2022 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. C'est la valeur au coût amorti de cet ensemble qui est retenue dans les comptes ; la valeur nette de cet ensemble s'élève à 17,4 M€ au 31 décembre 2022.

Les actifs corporels en valeur nette s'élèvent à 0,78 M€ contre 0,87 M€ en 2021, et sont essentiellement composés des droits d'utilisation des contrats de location (IFRS16).

Les actifs incorporels (0,53 M€) sont principalement constitués de la marque Jacques Fath (0,52 M€).

Les actifs financiers non courants représentent 0,83 M€. Ils sont constitués :

- des titres de participation 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 0,58 M€,
- des fonds de roulement des immeubles pour 225 K€,
- du dépôt de garantie pour le siège social.

Le poste clients et comptes rattachés en valeur nette s'élève à 1,3 M€ (dont 0,43 K€ de factures à établir) contre 1,6 M€ au 31 décembre 2021. Les factures à établir comprennent des redevances de charges à émettre pour 0,4 M€ (dont 0,3 pour le syndic de co-propriété du Centre d'Affaires Paris Nord) et des refacturations de salaires 0,03 M€.

Le poste « Autres créances » s'élève à 1 M€. Ce poste est principalement constitué de créances de TVA (0,73 M€), et de diverses créances (0,23 M€).

Le poste « Trésorerie et équivalent de trésorerie » s'élève à 0,83 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 2022 s'élèvent à 52,6 M€ contre 56,3 M€ au 31 décembre 2021.

La variation des fonds propres par rapport au 31 décembre 2021 (-3,68 M€) s'explique notamment par les éléments suivants :

- le résultat consolidé attribuable aux propriétaires qui est une perte de -2,72 M€,
- les gains et pertes directement comptabilisés en capitaux propres de l'exercice (-0,87 M€) qui comprennent la variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente (-0,57 M€) et les écarts de conversion sur les états financiers d'une activité à l'étranger pour (-0,3 M€),
- La variation de la part des minoritaires sur l'exercice pour -0,09 M€.

Les réserves minoritaires telles que publiées au 31 décembre 2021 ont donné lieu, dans la présente publication, à une correction d'erreur sur l'ouverture de l'exercice 2021 d'un montant de 4 053 K€ correspondant à un reclassement des réserves part du groupe vers les réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle. Le montant des capitaux propres publiés au 31 12 2021 reste inchangé à 64 099 K€.

Les postes « Passifs financiers » (courants et non courants) s'élèvent à 0,78 M€ au 31 décembre 2022 contre 0,86 M€ au 31 décembre 2021. Les passifs financiers 2022 proviennent intégralement de la dette de loyer IFRS 16.

Les autres dettes d'un montant de 2,5 M€ ont fortement diminué (-7,8M€), du fait de la baisse du compte courant avec l'actionnaire RODRA (-7,9 M€).

Le détail des autres postes de passif est fourni dans les annexes aux comptes consolidés paragraphe 4.6.

## **COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE**

Le chiffre d'affaires consolidé au 31 décembre 2022 est de 1 810 K€ (dont 1 397 K€ de loyers et 412 K€ de charges refacturées) contre 2 102 K€ (dont 1 582 K€ de loyers et 520 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 -957 K€ au 31 décembre 2022 contre -851 K€ au 31 décembre 2021.

A fin décembre 2022, le résultat opérationnel hors résultat de cession des immeubles de placement est une perte de -1 980 K€ contre un bénéfice de 481 K€ au 31 décembre 2021.

Les frais de personnel (411 K€ contre 451 K€ en 2021) enregistrent la charge de salaires et de charges sociales des salariés, plus les charges de salaires et de charges sociales refacturées au groupe F I P P, moins les salaires et les charges sociales que le Groupe F I P P refacture à des sociétés extérieures.

Les autres frais généraux de l'exercice (603 K€) sont en baisse par rapport à l'exercice précédent (-316 K€). Ils sont principalement composés des frais suivants :

- honoraires (336 K€), dont les auditeurs financiers (96 K€), Honoraires comptables (104 K€) les honoraires juridiques (118 K€) et les honoraires divers (18 K€)
- location mobilières (27 K€),
- sous-traitance de partie liées (60 K€),
- frais de publication légales et financières (71 K€),
- taxes retenues à la source pour les sociétés étrangères (10 K€),
- commissions bancaires (9 K€).

Les Autres produits et charges (-920 K€ contre -140 K€ en 2021) enregistrent notamment :

- le coût net sur l'exercice de la créance sur PAMIER rachetée au Groupement LACATON VASSAL (-456 K€) sur PAMIER (une reprise de provision de 592 K€ a été effectuée),
- une refacturation de MYHOTELMATCH (-267 K€) relative à la période sous la direction de F I P P,
- des pénalités et amendes (-159 K€), essentiellement liées au site Centre d'Affaires Paris Nord détenu par PAMIER,
- divers charges et produits (-40 K€).

La variation de juste valeur des immeubles de placement de +1 163 K€ contre +1 623 K€ en 2021, représente l'évolution de la valeur des immeubles de placement sur l'exercice.

Les dotations aux amortissements et provisions de l'exercice (-782 K€ contre -558 K€ en 2021) concernent les dotations aux amortissements sur les immeubles du Centre d'Affaires Paris Nord (-448 K€), la dotation IFRS 16 (-104 K€), la dépréciation de la marque Jacques FATH (-213 K€), les dotations sur immobilisations corporelles (-4 K€).

Les reprises de provisions (+595 K€ contre +284 K€ en 2020) concernent la fin du litige avec le Groupement LACATON VASSAL pour 592 K€ et diverses reprises pour 3 K€.

Le résultat de sortie de la cession de la Société Suisse Design et Création s'établit à -67 K€.

Les Autres produits et charges financiers (-59 K€ contre -197 K€ en 2021) concernent principalement les charges d'intérêts sur le compte courant consenti par la société RODRA (-54 K€), des reprises nettes sur comptes courants (+136 K€), les pertes nettes de change (-117 K€), les intérêts sur compte courant Cofinfo (-8 K€), et des intérêts dus à un ancien locataire (-17 K€).

Un impôt a été constaté pour 499 K€, il correspond à un impôt différé sur une différence temporelle au niveau de la société Alliance 1995.

Le résultat net consolidé est une perte de 2 442 K€ se répartissant pour la part des propriétaires du Groupe en une perte de -2 720 K€ et un gain de 277 K€ pour les participations ne donnant pas le contrôle (contre un bénéfice de 280 K€ au 31 décembre 2021 se répartissant en une perte à hauteur de -524 K€ pour la part des propriétaires du Groupe et en un bénéfice 804 K€ pour les participations ne donnant pas le contrôle).