

FIPP

Société anonyme

55, Rue Pierre Charron

75008 Paris

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

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

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

FIPP

Société anonyme

55, Rue Pierre Charron

75008 Paris

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

À l'assemblée générale de la société FIPP,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

En application de l'article L.225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

1. Cession des parts sociales détenues par la société FIPP au sein de la société VENUS à la société ACANTHE DEVELOPPEMENT.

La conclusion d'un acte de cession des 4 172 parts sociales détenues par la société au sein de la société VENUS à la société ACANTHE DEVELOPPEMENT.

Modalités :

- a) **Valeur déterminée** : valeur du sous-groupe VENUS déterminée au 31 décembre 2021 intégrant la juste valeur des immeubles déterminée à dire d'expert,
 - b) **Prix** : 8 190 000 euros,
 - c) **Paiement** : par virement bancaire,
 - d) **Date du transfert** : 30 juin 2022.
- Madame Valérie DUMENIL, Administrateur de la Société, exerce également les fonctions d'Administrateur

de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT,

- Madame Laurence DUMENIL, Administrateur de la Société, exerce également les fonctions d'Administrateur de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT,
- Monsieur Ludovic DAUPHIN, Administrateur de la Société exerce également les fonctions de Directeur Général Délégué de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT.
- Monsieur Alain DUMENIL est actionnaire détenant indirectement plus de 10 % des droits de vote de ces deux sociétés et est également Président Directeur Général de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT.

2. Rachat de la créance LACATON & VASSAL à l'encontre de la société PAMIER

Le rachat par la société de la créance du groupement LACATON & VASSAL à l'encontre de la société PAMIER.

Par conséquent, la société FIPP détient une créance à l'encontre de la société PAMIER d'un montant de 672 076,13 euros.

La société FIPP est la société mère de la société PAMIER. Elle détient 100% des droits de vote et du capital de ladite Société.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

1. Bail commercial de sous-location avec la société Acanthe Développement pour les locaux situés au 55 rue Pierre Charron :

Le Conseil d'administration du 29 mars 2021 a autorisé la conclusion d'un nouveau bail commercial de sous-location avec la société Acanthe Développement (735 620 205 RCS Paris), pour une période de neuf années entières et consécutives qui commencera à courir le 1er avril 2021 pour se terminer le 31 mars 2030, avec faculté de résiliation triennale, pour une superficie totale de 150 m² à usage de bureaux situés au 4ème étage, « bureau 8 », 55 rue Pierre Charron, moyennant un loyer annuel de 112.500 € hors taxes et hors charges.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la société Acanthe Développement a facturé à la société FIPP un montant de 114 997 HT et hors charges au titre de cette convention.

Sont concernés :

- Madame Valérie Gimond DUMENIL, Administrateur de la Société, exerce également les fonctions d'Administrateur de la société Acanthe Développement,
- Madame Laurence DUMENIL, Administrateur de la Société, exerce également les fonctions d'Administrateur de la société Acanthe Développement,
- Monsieur Ludovic DAUPHIN, Administrateur de la Société exerce également les fonctions de Directeur Général Délégué de la société Acanthe Développement.
- Monsieur Alain DUMENIL est actionnaire détenant indirectement plus de 10 % des droits de vote de ces deux sociétés et également Président Directeur Général de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT.

2. Acte de constitution de garanties hypothécaires sur l'ensemble immobilier composant le patrimoine appartenant à PAMIER :

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 2ÈME 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 903 355,94 euros en ce compris les intérêts échus à hauteur de 3 302,59 euros, 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 et prendra fin le 3 décembre 2031.

3. Acte de constitution de garanties hypothécaires sur l'ensemble des biens et droits immobiliers composant le patrimoine appartenant à PAMIER :

Le Conseil d'Administration du 23 juin 2020 a autorisé La signature d'un acte de constitution de garanties hypothécaires sur l'ensemble des biens et droits immobiliers composant le patrimoine immobilier appartenant à PAMIER sur la commune de Blanc-Mesnil.

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

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

Le Conseil d'Administration a autorisé la Société à accepter une affectation hypothécaire complémentaire sur l'ensemble des biens et droits immobiliers appartenant à PAMIER composant son patrimoine immobilier sur la commune de Blanc-Mesnil, et ce, à hauteur de 3 005 552,49 €.

Monsieur Richard Lonsdale-Hands est Président Directeur Général de la société FIPP qui détient elle-même aujourd'hui 100% du capital social et des droits de votes de la société PAMIER.

L'inscription de l'hypothèque a été effectuée le 25 juin 2020 et prendra fin le 10 octobre 2030.

4. Acte de constitution de garanties hypothécaires sur la société PAMIER :

Le Conseil d'Administration du 11 octobre 2019 a autorisé la signature d'un acte de cession de créances, détenues par la société Myhotelmatch (ex FPN, ex SPAC), à l'encontre de la société PAMIER, avec constitution corrélative de garanties hypothécaires sur l'ensemble des biens et droits immobiliers et composant le patrimoine immobilier appartenant à PAMIER sur la commune de Blanc-Mesnil.

Dans le cadre du soutien financier apporté par la société FIPP au groupe Myhotelmatch, la société Myhotelmatch détenait à l'encontre de la société PAMIER, une créance, inscrite à son compte courant dans le registre de la société, qui s'élevait à un montant global, arrêté au 11 octobre 2019, de 42 253 245,10 euros, et comprenant la somme de 12 630 345, 43 euros, correspondant aux prêts et avances effectués par la société, laquelle somme de 12 630 345, 43 euros se décompose de la manière suivante :

- A concurrence de 2 211 561 euros au titre d'une avance affectée exclusivement au remboursement par la société Myhotelmatch, pour le compte de PAMIER, du prêt bancaire du Crédit Foncier de France,

- A concurrence de 2 500 000 euros au titre d'une avance affectée exclusivement au remboursement par la société Myhotelmatch, pour le compte de PAMIER, du prêt bancaire de BNP Paribas,
- A concurrence de 7 918 784,43 euros nécessaires au titre d'avances diverses.

La société Myhotelmatch a proposé à la société FIPP de lui rembourser par anticipation l'intégralité de sa dette, soit 12 630 345, 43 €, en lui cédant les trois créances qu'elle détient à l'encontre de PAMIER, telles que décrites ci-avant.

Ces cessions ont été réalisées le 11 octobre 2019 (acte notarié).

Concomitamment à cette cession de créance, PAMIER est intervenue au terme desdits actes de cession de créance, afin d'accepter :

- De constituer une hypothèque conventionnelle, au profit de FIPP en garantie de l'avance de 7 918 784,43 euros correspondant au financement des besoins d'exploitation de la société PAMIER,
- Le renouvellement, de chacune des inscriptions, au profit FIPP, au titre des avances ayant permis de solder la dette bancaire vis-à-vis du Crédit Foncier de France à hauteur de 2 211 561 €, et la dette bancaire vis-à-vis de BNP Paribas à hauteur de 2 500 000 €.

Monsieur Alain DUMENIL est actionnaire détenant indirectement plus de 10% des droits de vote des deux sociétés et est également administrateur de la société MyHotelMatch (anciennement dénommé SOCIETE Parisienne d'APPORTS EN CAPITAL-SPAC et FONCIERE PARIS NORD)

L'inscription hypothécaire a été faite en date du 11 octobre 2019 et prendra fin le 10 octobre 2030.

Paris-La Défense, le 27 avril 2023

Les commissaires aux comptes

Exco Paris Ace

Deloitte & Associés

 François SHOUKRY



François SHOUKRY

Albert AIDAN