

FIPP

Société anonyme

55, rue Pierre Charron

75008 PARIS

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

Exco Paris Ace

76/78 Rue de Reuilly

75012 Paris

S.A.S. au capital de 1 660 000 €

380 623 868 R.C.S. Paris

Société de Commissariat aux Comptes inscrite à la

Compagnie Régionale de Paris

Deloitte & Associés

6, place de la Pyramide

92908 Paris-La Défense Cedex

S.A.S. au capital de 2 201 424 €

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 des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'assemblée générale de la société FIPP

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par les assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société FIPP relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 comité d'audit.

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 2024 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

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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

Risque identifié

Les titres de participation, figurant au bilan au 31 décembre 2024 pour un montant net de 31 millions d'euros, représentent un des postes les plus significatifs de l'actif. Les titres de participation 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 en 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 constituait un point-clé de l'audit.

Procédures d'audit mises en œuvre

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 :

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.

Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont consisté également à :

- Apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées au regard des analyses effectuées sur les titres de participation.

De plus, nous avons apprécié le caractère approprié des informations données dans les notes annexes aux comptes annuels en ce qui concerne les titres de participation et les créances rattachées.

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.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil d'administration sur le 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 à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote 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 Conseil d'administration.

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 & Associé et par celle du 10 novembre 2011 pour Exco Paris ACE.

Au 31 décembre 2024, Deloitte & Associés était dans la 23ème année de sa mission sans interruption et Exco Paris ACE dans la 14ème 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 comité d'audit 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.821-55 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 comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit 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 comité d'audit, 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 comité d'audit 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

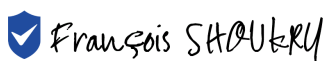
notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris et Paris - La Défense, le 30 avril 2025

Les commissaires aux comptes

Exco Paris ACE

Deloitte & Associés

 François SHOUKRY



François SHOUKRY

Albert AIDAN

Comptes annuels 2024



Sommaire

Bilan actif	62
Bilan passif	63
Compte de résultat	64
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2024	66

1. BILAN ACTIF

	Exercice N 31/12/2024			Exercice N-1 31/12/2023	Écart N / N-1	
	Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%
Actif immobilisé						
Capital souscrit non appelé (I)	-	-	-	-	-	
Immobilisations incorporelles						
• Frais d'établissement	-	-	-	-	-	
• Frais de développement	-	-	-	-	-	
• Concessions, brevets et droits similaires	-	-	-	-	-	
• Fonds commercial ⁽¹⁾	-	-	-	-	-	
• Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	
• Avances et acomptes	-	-	-	-	-	
Immobilisations corporelles						
• Terrains	310 000	20 000	290 000	290 000	-	
• Constructions	-	-	-	-	-	
• Installations techniques, matériel et outillage	-	-	-	-	-	
• Autres immobilisations corporelles	884	884	-	-	-	
• Immobilisations en cours	-	-	-	-	-	
• Avances et acomptes	-	-	-	-	-	
Immobilisations financières ⁽²⁾						
• Participations mises en équivalence	-	-	-	-	-	
• Autres participations	48 901 026	17 796 443	31 104 583	31 012 066	92 517	0,30%
• Créances rattachées à des participations	-	-	-	-	-	
• Autres titres immobilisés	1 256 958	1 135 784	121 174	310 315	(189 141)	-60,95%
• Prêts	-	-	-	-	-	
• Autres immobilisations financières	32 537	-	32 537	30 661	1 876	6,12%
Total II	50 501 405	18 953 111	31 548 294	31 643 043	(94 749)	-0,30%
Actif circulant						
Stocks et en cours						
• 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	-	-	-	-	-	
Créances ⁽³⁾						
• Clients et comptes rattachés	371 506	-	371 506	439 320	(67 814)	-15,44%
• Autres créances	37 331 253	13 339 171	23 992 082	22 098 507	1 893 575	8,57%
• Capital souscrit – appelé, non versé	-	-	-	-	-	
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-	-	
Disponibilités	91 396	-	91 396	-	91 396	
Comptes de Régularisation						
Charges constatées d'avance ⁽³⁾	6 357	-	6 357	6 354	2	0,04%
Total III	37 800 511	13 339 171	24 461 340	22 544 181	1 917 159	8,50%
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	-	-	-	-	-	
Primes de remboursement des obligations (V)	-	-	-	-	-	
Écarts de conversion actif (VI)	-	-	-	-	-	
Total général (I+II+III+IV+V+VI)	88 301 916	32 292 282	56 009 634	54 187 224	1 822 410	3,36%

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an.

(3) Dont à plus d'un an 21 056 221 €

2. BILAN PASSIF

	Exercice N	Exercice N-1	Écart N / N-1	
	31/12/2024	31/12/2023	Euros	%
Capitaux propres				
Capital (Dont versé : 15 000 000)	15 000 000	15 000 000	-	
Primes d'émission, de fusion, d'apport	42 382 734	42 382 734	-	
Écarts de réévaluation	-	-	-	
Réserves	-	-	-	
• Réserve légale	23 189	23 189	-	
• Réserves statutaires ou contractuelles	-	-	-	
• Réserves réglementées	-	-	-	
• Autres réserves	124	124	-	
Report à nouveau	- 18 692 402	- 13 848 487	- 4 843 915	34,98%
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	1 681 924	- 4 843 915	6 525 839	-134,72%
Subventions d'investissement	-	-	-	
Provisions réglementées	-	-	-	
Total I	40 395 568	38 713 645	1 681 924	4,34%
Autres fonds propres				
Produit des émissions de titres participatifs	-	-	-	
Avances conditionnées	-	-	-	
Total II	-	-	-	
Provisions				
Provisions pour risques	148 894	-	148 894	
Provisions pour charges	-	-	-	
Total III	148 894	-	148 894	
Dettes (1)				
Dettes financières				
• Emprunts obligataires convertibles	-	-	-	
• Autres emprunts obligataires	-	-	-	
• Emprunts auprès d'établissements de crédit	-	-	-	
• Concours bancaires courants	113	113	-	
• Emprunts et dettes financières diverses	14 221 332	13 655 500	565 832	4,14%
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-	-	
Dettes d'exploitation				
• Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 160 079	1 707 589	- 547 509	-32,06%
• Dettes fiscales et sociales	83 647	110 377	- 26 730	-24,22%
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-	
Autres dettes	-	-	-	
Comptes de Régularisation				
Produits constatés d'avance ⁽¹⁾	-	-	-	
Total IV	15 465 171	15 473 579	- 8 408	-0,05%
Écarts de conversion passif (V)	-	-	-	
Total Général (I+II+III+IV+V)	56 009 634	54 187 224	1 822 410	3,36%

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

1 243 839

1 818 079

3. COMPTE DE RÉSULTAT

	Exercice N 31/12/2024			Exercice N-1 31/ 12/2023	Écart N / N-1	
	France	Exportation	Total		Euros	%
Produits d'exploitation ⁽¹⁾						
Ventes de marchandises	-	-	-	-	-	
Production vendue de biens	-	-	-	-	-	
Production vendue de services	316 421	-	316 421	356 000	(39 579)	-11,12%
Chiffre d'affaires net	316 421	-	316 421	356 000	(39 579)	-11,12%
Production stockée			-	-	-	
Production immobilisée			-	-	-	
Subventions d'exploitation			-	-	-	
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			-	-	-	
Autres produits			8	7 858	(7 850)	-99,90%
Total des Produits d'exploitation (I)			316 429	363 858	(47 429)	-13,04%
Charges d'exploitation ⁽²⁾						
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			749 350	829 072	(79 722)	-9,62%
Impôts, taxes et versements assimilés			4 964	5 287	(324)	-6,12%
Salaires et traitements			30 000	37 776	(7 776)	-20,59%
Charges sociales			11 088	15 508	(4 420)	-28,50%
Dotations aux amortissements et dépréciations						
• Sur immobilisations : dotations aux amortissements			-	-	-	
• Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			-	20 000	(20 000)	-100,00%
• Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			-	-	-	
Dotations aux provisions			-	-	-	
Autres charges			2	205	(203)	-99,04%
Total des Charges d'exploitation (II)			795 403	907 849	(112 446)	-12,39%
1. Résultat d'exploitation (I-II)			(478 974)	(543 991)	65 017	-11,95%
Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			643 305	545 531	97 774	17,92%
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			-	231 052	(231 052)	-100,00%

(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	
	31/12/2024	31/12/2023	Euros	%
Produits financiers				
Produits financiers de participations ⁽¹⁾	3 427 789	-	3 427 789	
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé ⁽¹⁾	-	-	-	
Autres intérêts et produits assimilés ⁽¹⁾	469 004	386 866	82 138	21%
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	173 282	332 094	(158 812)	-48%
Différences positives de change	-	1 041	(1 041)	-100%
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-	-	
Total V	4 070 075	720 000	3 350 074	465,29%
Charges financières				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	418 800	567 541	(148 740)	-26%
Intérêts et charges assimilées ⁽²⁾	344 439	308 103	36 336	12%
Différences négatives de change	-	1 561	(1 561)	-100%
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-	-	
Total VI	763 239	877 205	(113 966)	-12,99%
2. Résultat financier (V-VI)	3 306 835	(157 205)	3 464 040	-2204%
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	3 471 166	(386 717)	3 857 882	-998%
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	3 783	-	3 783	
Produits exceptionnels sur opérations en capital	-	-	-	
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	-	-	-	
Total VII	3 783	-	3 783	
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-	-	-	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	-	-	-	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	1 793 025	4 457 199	(2 664 174)	-60%
Total VIII	1 793 025	4 457 199	(2 664 174)	-59,77%
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	(1 789 242)	(4 457 199)	2 667 957	-60%
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	-	-	-	
Impôts sur les bénéfices (X)	-	-	-	
Total des produits (I+III+V+VII)	5 033 591	1 629 389	3 404 202	208,93%
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	3 351 667	6 473 305	(3 121 637)	-48,22%
Bénéfice ou perte (total des produits – total des charges)	1 681 924	(4 843 915)	6 525 839	-134,72%

* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier, Redevance de crédit bail immobilier
Redevance de crédit bail immobilier

(1) Dont produits concernant les entreprises liées

(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées

4. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2024

SOMMAIRE

NOTE 1.	Événements principaux de la période	67
1.1	Proposition de rectification suite à une vérification comptable	67
1.2	Guerre en Ukraine et guerre commerciale déclenchée par les États-Unis d'Amérique.	67
NOTE 2.	Contexte de l'élaboration de l'information financière	68
2.1	Généralités	68
2.2	Bases d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations	68
2.3	Date de clôture	68
2.4	Régime S.I.I.C.	68
NOTE 3.	Principes comptables et méthodes d'évaluation	69
3.1	Immobilisations corporelles	69
3.2	Immobilisations financières	69
3.3	Créances	69
3.4	Valeurs mobilières de placement	69
3.5	Impôt sur les sociétés	69
3.6	Chiffres d'affaires	69
NOTE 4.	Explications des postes du bilan et du compte de résultat	70
4.1	Immobilisations	70
4.2	État des créances	71
4.3	Capitaux propres	72
4.4	État des dettes	72
4.5	Dettes à payer et créances à recevoir	73
4.6	Dépréciations	73
4.7	Les parties liées	74
4.8	Notes sur le compte de résultat	75
4.9	Passage du résultat comptable à l'obligation de distribution	76
NOTE 5.	Autres Informations	76
NOTE 6.	Litiges et passifs éventuels	77
6.1	Proposition de rectification suite à une vérification de comptabilité de F I P P	77
NOTE 7.	Événements postérieurs	78

INFORMATIONS GÉNÉRALES

La société F I P P 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^{ème}, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 542 047 212. Les actions F I P P 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. PROPOSITION DE RECTIFICATION SUITE À UNE VÉRIFICATION COMPTABLE

La société F I P P a fait l'objet d'une vérification de comptabilité des exercices 2017 à 2019 qui a débuté le 1^{er} février 2021.

Une proposition de rectification portant sur les années 2017, 2018 et 2019 a été adressée en juin 2024 à la société.

Le service vérificateur estime que la limite de détention directe ou indirecte de 60% du capital social ou des droits de vote par une ou plusieurs personnes agissant de concert pour bénéficier du régime d'imposition SIIC n'aurait pas été respecté. A ce titre, il considère donc comme imposable au taux de droit commun la part du résultat « SIIC » de la société et rejette à hauteur de 6 267 K€ les déficits fiscaux reportables existants au 31 décembre 2019.

La société a par ailleurs reçu le même jour une nouvelle proposition de rectification pour les années postérieures au contrôle (2020 - 2021 - 2022) : les vérificateurs ont tiré les conséquences

pour ces années de la perte alléguée du régime SIIC.

Les rehaussements en base s'élèvent pour l'ensemble de ces années à 473 K€ et n'ont à nouveau d'impact que sur le montant des déficits reportables.

La société conteste cependant fermement, sur la base d'arguments juridiques solides, ces propositions de rectification.

La société a ainsi fait part à l'administration fiscale de ses observations pour chacune des propositions de rectification dans les délais impartis. Le service vérificateur n'a pas modifié sa position suite à la présentation des observations de la société et, à l'issue du recours hiérarchique (29 octobre 2024), a maintenu le 5 novembre 2024, l'intégralité des rectifications notifiées.

Un point spécifique relatif à ce litige est présenté dans la note 6.1.

1.2. GUERRE EN UKRAINE ET GUERRE COMMERCIALE DÉCLENCHÉE PAR LES ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE.

La situation actuelle dans le conflit Ukrainien a eu des impacts dans les approvisionnements de matières premières, ayant eu des répercussions sur l'inflation. Afin de lutter contre l'inflation, la Banque Centrale Européenne, a relevé régulièrement ses taux directeurs, renchérissant le taux du crédit, et par conséquent le taux de rendement attendu par les investisseurs.

Si l'inflation, et les taux d'intérêts devaient rester à des niveaux élevés (> à 2 %), cela pourrait avoir une répercussion sur la valorisation des

immeubles de placements, sensibles à l'augmentation ou à la baisse des taux de rendements attendus.

Le déclenchement d'une guerre commerciale par les États-Unis d'Amérique à l'égard de certains acteurs économiques mondiaux (Europe, Chine, Canada, Mexique, etc...), pourrait entraîner une inflation, et mener à un ralentissement de la croissance, voire à une récession, ce qui fragiliserait le tissu économique français.

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^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024.

2.4. RÉGIME S.I.I.C.

Pour rappel, la société F I P P SA a opté en date du 23 mars 2012, avec effet au 1^{er} 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^{er} 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 DE RÉSULTAT

4.1. IMMOBILISATIONS

	Immobilisations				Amortissements / provisions				Net	
	Valeur brute 31/12/2023	Augm.	Diminut.	Reclassement de poste à poste	Valeur brute 31/12/2024	Valeur brute 31/12/2023	Augm.	Diminut.	Valeur brute 31/12/2024	31/12/2024
<i>(En milliers d'euros)</i>										
Immobilisations incorporelles										
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Immobilisations corporelles										
Terrains	310	-	-	-	310	20	-	-	20	290
Constructions	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mat. de transport	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mat. informatique	1	-	-	-	1	1	-	-	1	-
Immo. en cours	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières										
Titres de participation	48 901	-	-	-	48 901	17 889	81	173	17 796	31 105
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres titres immobilisés MYHOTELMATCH	1 257	-	-	-	1 257	947	189	-	1 136	121
Autres Prêts	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dépôts	31	2	-	-	33	-	-	-	-	33
Total	50 500	2	-	-	50 501	18 856	270	173	18 953	31 548

Immobilisations corporelles

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

Immobilisations financières

Titres de Participations

Au 31 décembre 2024, 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

Les autres titres immobilisés sont des actions MYHOTELMATCH.

Tableau des filiales et participations

La date de clôture des comptes annuels des filiales de notre société est le 31 décembre 2024.

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)
A : Filiales et Participations à 50 % au moins									
ALLIANCE 1995	113	11 179	100 %	16 087	16 087	11 765		501	412
LE BREVENT	2 258	33	100 %	16 672	2 291	-		-	33
BRIAULX	1	3 030	100 %	8 316	8 316	1 074		1 022	3 030
BRIHAM	1	200	100 %	3 486	1 057	3 219		669	200
KENTANA	31	55	100 %	20	20	-		-	(91)
LIP0	1	(150)	100 %	1	-	-		-	(150)
SAMRIF	15	(4 662)	100 %	0	-	1 348		59	(360)
FTI	7 311	(7 370)	51 %	4 320	3 333	718		-	(101)
PAMIER	8	(19 398)	100 %	0	-	2 934		259	(3 352)
B : Filiales et Participations à moins de 50 % et plus de 10 %									
C : Filiales et Participations à moins de 10 %									
Total				48 901	31 105	21 056	-	2 511	(380)

4.2. ÉTAT DES CRÉANCES

Évolution des créances

Créances brutes (en milliers d'euros)	Au 31/12/24	Au 31/12/23	Évolution
Actif immobilisé			
Prêt MYHOTELMATCH (MHM)	-	-	-
Prêt PAMIER	-	-	-
Dépôt de Garantie	33	31	2
Actif circulant			
Clients	372	439	(68)
État et collectivités	229	335	(106)
Groupe et associés	21 056	17 265	3 791
Créance PAMIER	15 636	15 636	-
Débiteur divers	408	408	-
Charges constatées d'avance	6	6	0
Total	37 740	34 120	

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

La variation de l'actif circulant débiteurs divers s'explique essentiellement par les avances consenties aux filiales en cours d'exercice.

Échéancier des créances

Créances (en milliers d'euros)	Montant brut	Montant net	Échéance à un an au plus	Échéances à plus d'un an
Actif immobilisé				
Prêts	-	-	-	-
Dépôts	33	33	-	33
Actif circulant				
Clients	372	372	372	-
État et collectivités	229	229	229	-
Groupe et associés	21 056	21 056	-	21 056
Débiteurs divers	16 044	16 044	15 636	408
Charges constatées d'avance	6	6	6	-
Total	37 740	37 740	16 243	21 497

4.3. CAPITAUX PROPRES

(En milliers d'euros)	Capital social	Réserve légale	Prime d'apport	RAN	Amort. dérogatoires	Résultat net	Total
Au 31/12/2023	15 000	23	42 383	(13 848)	-	(4 844)	38 714
Affectation / Résultat				(4 844)		4 844	-
Résultat au 31/12/2024						1 682	1 682
Amort. dérogatoires							-
Total	15 000	23	42 383	(18 692)	-	1 682	40 396

Au 31 décembre 2024, le capital social est composé de 122 471 554 actions ordinaires entièrement libérées.

4.4. ÉTAT DES DETTES

Évolution des dettes

Dettes (en milliers d'euros)	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023	Évolution
Comptes courants associés	14 221	13 656	566
Dettes fournisseurs	1 160	1 708	(548)
Dettes fiscales et sociales	84	110	(27)
Autres dettes	-	-	-
Total	15 465	15 473	

La variation du poste « Dettes Fournisseurs » (-548 K€) s'explique principalement par la cession des dettes envers ACANTHE DÉVELOPPEMENT, VENUS et SAUMAN à RODRA INVESTMENTS.

Le compte courant créditeur correspond aux avances faites par les filiales (12 232 K€) de leurs excédents de trésorerie, et en provenance de l'actionnaire RODRA INVESTMENTS (1 990 K€).

Échéancier des dettes

Dettes (en milliers d'euros)	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	14 221	-	-	14 221
Dettes fournisseurs	1 160	1 160	-	-
Dettes fiscales et sociales	84	84	-	-
Autres dettes	-	-	-	-
Total	15 465	1 244	-	14 221

4.5. DETTES À PAYER ET CRÉANCES À RECEVOIR

Créances réalisables et disponibles (en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023	Variation	Dettes exigibles	31/12/2024	31/12/2023	Variation
Financières				Financières			
Int. Courus / créances c / ct	469	387	82	Int. Courus / créances c / ct	344	308	36
D'exploitation				D'exploitation			
Clients	372	439	(68)	Fournisseurs – FNP	1 160	1 708	(548)
État	229	335	(106)	Dettes fiscales et sociales	84	110	(27)
Avoirs à recevoir	2	1	1				
				Autres dettes			
				Avoir à établir			
Total	1 072	1 162		Total	1 588	2 126	

4.6. DÉPRÉCIATIONS

Nature de la dépréciation (en milliers d'euros)	Montant au 31/12/23	Augmentation	Diminution		Montant au 31/12/24
			Utilisées	Non utilisées	
Titres de Participation	17 889	81		173	17 796
Créances rattachées à des participations	-				-
Amortissements dérogatoires	-				-
Autres titres immobilisés	947	189			1 136
Créances courantes	11 546	1 793			13 339
Prov. pour risques et charges	-	149			149
Total	30 382	2 212	-	173	32 420

L'augmentation de provision pour dépréciation des titres de participation concerne la SCI LE BREVENT pour 68 K€, la société FRANCE TOURISME IMMOBILIER pour 12 K€, et la société LIPO pour 1 k€. La diminution de provision pour dépréciation des titres de 173 k€ concerne la société BRIHAM.

L'augmentation de provision pour dépréciation des autres titres immobilisés (+189 K€) concerne uniquement la société MYHOTELMATCH.

Les provisions sur créances courantes ont progressé de 1 793 K€ et se décomposent comme suit :

- une augmentation de 1 634 K€ sur le compte courant et la créance PAMIER, portant la provision globale à 11 991 K€,
- une augmentation sur le compte courant SAMRIF pour 159 K€ portant la provision à 1 348 K€.

La dotation du poste provisions pour risques et charges concerne uniquement la société LIPO pour 149 k€.

4.7. LES PARTIES LIÉES

Bilan	31/12/2024	31/12/2023	Var.	Compte de résultat	31/12/2024	31/12/2023	Var.
Participations	48 901	48 901	-	Refacturations de charges	316	356	(40)
Dépréciation s/Participat.	(17 796)	(17 889)	93	Sous-traitance	(28)	(56)	29
Titres immobilisés	1 257	1 257	-	Personnel extérieur	(282)	(319)	37
Dépréciation s/Titres immo	(1 136)	(947)	(189)	Location immobilière	(128)	(121)	(7)
Provisions pour R&C	(149)	-	(149)	Location mobilière	(6)	(5)	(1)
Dépôt versé	33	31	2	Charges locatives	(29)	(32)	3
Compte courant débiteur	20 587	16 878	3 709	Quote-part de perte	-	(231)	231
Dépréciation comptes courants	(4 282)	(3 468)	(814)	Quote-part de bénéfice	643	546	98
Int s/Compte courant débiteur	469	387	82	Charges d'intérêts s/ Comptes courant	(344)	(308)	(36)
Autres créances PAMIER	16 044	16 044	-	Dépréciation s/Compte courant	(1 793)	(4 457)	2 664
Dépréciation Autres créances PAMIER	(9 058)	(8 078)	(979)	Dépréciat. s/Titres de participat.	(270)	(568)	298
Compte courant créditeur	(13 877)	(13 347)	(529)	Dépréciat. Créances rattachées à des participations	-	-	-
Int s/Compte courant créditeur	(344)	(308)	(36)	Rep dépréciation s/ Comptes courants	-	-	-
Factures à établir	366	427	(62)	Revenus des comptes courants	469	387	82
Factures non parvenues	(366)	(449)	83	Reprise s/Autres prêts	-	-	-
Avoir à obtenir	2	-	2	VNC Immobilisations financières	-	-	-
Charges constatées d'avance	1	1	0	Produits des cessions immobilisations financières	-	-	-
				Prov Risques & charges	(149)	-	(149)
				Boni de fusion	-	-	-
				Autres charges financières	-	-	-
				Mali de fusion	-	-	-
				Produits de participations	3 428	-	3 428
				Reprise s/Prov Risques & charges	-	193	(193)
				Reprise s/Titres de participation	173	139	34
				Reprise s/Compte courant FPN	-	-	-
							-
Total	40 652	39 440		Total	2 001	(4 476)	

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.

Une convention de trésorerie signée le 9 novembre 2012, lie la société FIPP à ses filiales afin de rationaliser et d'optimiser la trésorerie du Groupe. L'avenant n°5 du 30 juin 2023 précise que

les sommes mises à disposition des sociétés du Groupe seront rémunérées au taux de 2,50 %.

Une convention de trésorerie signée le 22 décembre 2016, lie la société RODRA INVESTMENTS à FIPP afin d'améliorer la trésorerie de F I P P sans recourir à l'endettement auprès d'organismes financiers. Le dernier avenant en date du 30 juin 2023 précise que les sommes mises à disposition de F I P P et des sociétés du Groupe seront rémunérées au taux de 2,50 %.

4.8. NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

Évolution du chiffre d'affaires

Produits (en milliers d'euros)	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023	Variation
Produits de location			
Produits liés aux charges refacturables			
Produits d'activité annexes	316	356	(40)
Chiffres d'affaires	316	356	

La société F I P P 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 795 K€ contre 908 K€ au titre du dernier exercice clos soit une baisse de 112 K€.

Les charges d'exploitation sont principalement composées :

- des honoraires des auditeurs légaux pour 102 K€,
- des honoraires juridiques et fiscaux pour 84 K€,
- des refacturations de personnels pour 282 K€,
- des loyers et charges locatives pour 158 K€,
- des maintenances pour 13 K€,
- des facturations de sous-traitance (y compris loyers et charges locatives ainsi que des frais de managements) pour 28 K€,
- des primes d'assurance pour 12 K€,
- des frais de publicité financière et légale pour 45 K€,
- des frais bancaires pour 1 K€,
- des impôts et taxes pour 5 K€,
- des salaires et charges sociales pour 41 K€.

Les quotes-parts de bénéfice des filiales s'élèvent à 643 K€. Ils se décomposent de la manière suivante :

- quote-part du bénéfice 2023 de la société BRIAULX d'un montant de 287 K€,
- quote-part du bénéfice 2023 de la société BRIHAM d'un montant de 135 K€,
- quote-part du bénéfice 2023 de la société LIPO d'un montant de 120 k€,
- quote part du bénéfice 2023 de la SCI LE BREVENT pour 101 k€.

Il n'y a pas de quotes-parts de perte des filiales cette année dans les comptes.

Le résultat financier

Le résultat financier est positif de 3 307 K€ et se décompose de la manière suivante :

- de la distribution de dividendes de la filiale ALLIANCE 1995 pour +3 428 k€,
- des produits d'intérêts sur les avances consenties en comptes courants pour +469 K€,
- d'une reprise de provision pour titres de +173 K€ sur la société BRIHAM,
- de dotations sur les titres pour -270 K€ qui concernent les sociétés MYHOTELMATCH (-189 K€), SCI LE BREVENT (-68 K€), et France TOURISME IMMOBILIER (-12 K€) et LIPO (-1K€).
- des charges d'intérêts sur les avances reçues en comptes courants pour -344 K€,
- d'une dotation de provision pour risques et charges sur la société LIPO pour -149 k€.

Le résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel négatif de -1 789 K€ correspond :

- à la dotation pour dépréciation du compte courant (-655 k€) et de la créance (-979 k€) sur PAMIER,
- à la dotation pour dépréciation du compte courant (-159 k€) sur SAMRIF,
- à un dégrèvement d'impôt (+4k€).

Le résultat de l'exercice

Le résultat net de l'exercice est un bénéfice de 1 682 K€.

4.9. PASSAGE DU RÉSULTAT COMPTABLE À L'OBLIGATION DE DISTRIBUTION

Le résultat fiscal selon les différents secteurs d'imposition ainsi que l'obligation de distribution qui en découle se répartissent comme suit :

En milliers d'euros	SIIC	NON SIIC	Total
Résultat comptable	719	963	1 682
Résultats fiscaux des sociétés transparentes	855	(344)	511
Autres retraitements fiscaux	(1 025)	(2 629)	(3 654)
Résultat Fiscal	549	(2 010)	(1 461)

Calcul de l'obligation de distribution SIIC			
En milliers d'euros	Total Résultat Fiscal SIIC	Pourcentage distribuable	Obligation de distribution SIIC
Résultat des locations	549	95%	521
Résultat des cessions	-	70%	-
Dividendes reçus	-	100%	-
Total	549		521

NOTE 5. AUTRES INFORMATIONS

Données sociales

La société emploie un dirigeant au 31 décembre 2024.

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.

La rémunération brute versée au mandataire social de la Société s'élève à 30 K€.

Engagements hors bilan

- Engagements donnés :

Néant

- 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 17 211 K€.

Honoraires des Commissaires aux comptes au 31 décembre 2024

Les honoraires versés aux Commissaires aux Comptes DELOITTE et EXCO PARIS ACE de la société F I P P concernent uniquement la mission de révision légale des comptes. Ils s'élèvent respectivement à 66 K€ et à 36 K€.

Fiscalité

Au 31 décembre 2024, les déficits fiscaux sur la partie non soumise de son résultat au régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) de la société F I P P s'élèvent à 24 776 K€ et se décomposent de la manière suivante :

(En milliers d'euros)	Solde au 31/12/ 2023	Déficits créés au cours de l'année	Solde au 31/12/ 2024
Déficits ordinaires ⁽¹⁾	22 767	2 010	24 776

(1) Dont 6 740 K€ présents dans le solde des deux années, qui ont été remis en cause par l'administration fiscale dans le cadre du redressement Fiscal relatif au régime SIIC.

Si la société prenait en compte les rectifications (contestées) et leurs conséquences jusqu'au 31 décembre 2024 , l'impact serait de 7 516 K€ les déficits repâtables s'élèveraient à 17 260 K€.

Ventilation de l'impôt entre résultat courant et résultat exceptionnel

Produits	2024	IS à 25 %	Total
Résultat d'exploitation	(479)		(479)
Opérations en commun	643		643
Résultat financier	3 307		3 307
Résultat exceptionnel	(1 789)		(1 789)
IS ⁽¹⁾			-
Total	1 682	-	1 682

(1) L'activité de la société FIPP lors de l'exercice 2024 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. LITIGES ET PASSIFS ÉVENTUELS

6.1. PROPOSITION DE RECTIFICATION SUITE À UNE VÉRIFICATION DE COMPTABILITÉ DE F I P P

La société F I P P a fait l'objet d'une vérification de comptabilité qui a donné lieu à des propositions de rectification en date du 12 juin 2024.

Le service vérificateur a principalement entendu remettre en cause le bénéfice du régime des SIIC pour lequel la société a opté en 2011.

Les conséquences des rectifications précitées ne consistent au titre des exercices 2018 à 2022 qu'à la perte de déficits reportables à hauteur de 6 740 K€.

Ces rectifications ont été cependant fermement contestées. Mais le service vérificateur n'a pas modifié sa position suite à la présentation des observations de la société et, à l'issue du recours hiérarchique, a maintenu le 5 novembre 2024, l'intégralité des rectifications notifiées.

Ces rectifications reposent sur des allégations de l'administration fiscale selon lesquelles l'actionnaire majoritaire aurait indirectement détenu plus de 60% du capital de la société

F I P P entre 2011 et 2016, ce qui entraînerait la perte du régime fiscal des SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées).

Pour mémoire, F I P P a opté en 2011 pour le régime SIIC, option reconnue comme régulière.

Le législateur avait prévu une condition stipulant que le capital ou les droits de vote d'une SIIC ne doivent pas être détenus à hauteur de 60% ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert.

Le service vérificateur prétend, sur la base d'une interprétation qui est entièrement contestée par la société, que l'application de la notion de détention indirecte à certains instruments financiers devrait conduire à considérer que cette condition n'aurait pas été respectée pour les exercices entre 2011 et 2016.

Sur le fond, la société conteste cette analyse en constatant qu'elle repose sur une définition extensive de la notion de détention qui ne tient pas compte de tout droit de propriété de

l'actionnaire majoritaire non plus que de l'indépendance de son patrimoine et de celui d'autres entités propriétaires des actions.

Au titre des exercices vérifiés, la société a également fait valoir que l'administration fiscale entendait se prévaloir de l'extension des délais de reprises prévue aux Articles L 169 et L 188 A du Livre des Procédures Fiscales alors que les conditions d'application des dérogations sont considérées comme non respectées.

Par ailleurs et pour l'avenir, la société doit tenir compte du fait que l'option formulée pour le régime des SIIC est en principe irrévocable et a pour contrepartie des obligations de distributions qui, à défaut d'être respectées,

entraînerait la perte, définitive, du régime, pour les exercices concernés.

En outre, la qualification des résultats fiscaux réalisés a également une incidence sur la qualification fiscale des dividendes répartis par la société et le régime d'imposition des associés.

Pour l'ensemble de ces motifs et compte tenu de la contestation par la société des rehaussements notifiés dans les conditions exposées précédemment, la société a fait le choix de continuer à appliquer le régime des SIIC à titre conservatoire et insérant une mention expresse en ce sens dans ses déclarations de résultats.

NOTE 7. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS

Néant.