

Rapport
Financier
annuel
2025



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 :

1/ Attestation des personnes physiques responsables du rapport financier annuel	2
2/ Rapport de gestion du Conseil d'Administration présenté à l'Assemblée Générale Mixte portant sur la Société et le Groupe consolidé 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)	4
3/ Comptes annuels de F I P P au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (et leurs annexes)	75
4/ Comptes consolidés de F I P P au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (et leurs annexes)	93
5/ Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025	156
6/ Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025	161
7/ Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025	166



Attestation des personnes physiques responsables du rapport financier annuel

« J'atteste, qu'à ma connaissance, les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025 présentés dans le rapport financier qui suit, sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle et honnête des éléments d'actif et de passif, de la situation financière et des profits ou pertes 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 elles sont confrontés. »

La société F I P P
Représentée par : Farid BOUDIS
Président Directeur Général
Le 24 avril 2026



Rapport de Gestion 2025

Rapport de gestion du Conseil d'Administration présenté à l'Assemblée Générale Mixte en date du 23 juin 2026

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 vous rendre compte des résultats de notre gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (i), de soumettre à votre approbation les comptes dudit exercice (ii), de voter l'affectation du résultat (iii), d'approuver les conventions visées à l'article L.225-38 du Code de commerce (iv), d'approuver la rémunération des mandataires sociaux versée en 2025 (v), d'approuver les éléments fixes, variables, exceptionnels de la rémunération totale et les avantages de toute nature versés à Monsieur Jean FOURNIER, Président Directeur Général du 1^{er} janvier 2025 au 22 juin 2025 (vi), d'approuver les éléments fixes, variables, exceptionnels de la rémunération totale et les avantages de toute nature versés à Monsieur Farid BOUDIS, Président Directeur Général du 23 septembre 2025 au 31 décembre 2025 (vii) et au Directeur Général Délégué au titre de l'exercice 2025 (viii), d'approuver la politique de rémunération des Administrateurs pour l'exercice 2026 (ix), d'approuver la politique de rémunération du Président Directeur Général et (x) du Directeur Général Délégué pour l'exercice 2026 (xi) de renouveler l'autorisation donnée au Conseil d'Administration pour mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions (xi), de

renouveler le mandat d'Administrateur de Madame Valérie DUMÉNIL (xii), de renouveler le mandat d'Administrateur de Madame Laurence DUMÉNIL (xiii), de renouveler le mandat d'Administrateur de Monsieur Farid BOUDIS (xiv) de renouveler l'autorisation à donner au Conseil d'Administration pour réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues (xv), d'autoriser les membres du conseil à voter par correspondance en modifiant corrélativement l'article 13 des statuts ainsi que suppression d'une partie du début du sixième alinéa dudit article afin de mettre les statuts en conformité avec la réglementation en vigueur (xvi), de ratifier la modification du cinquième paragraphe de l'article 19 des statuts (xvii), de modifier le huitième alinéa de l'article 19 des statuts et d'ajouter un nouveau paragraphe audit article (xviii) et de donner pouvoirs pour les formalités (xix).

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 :

À TITRE ORDINAIRE

- ▶ Rapport de gestion du Conseil d'Administration sur l'exercice clos le 31 décembre 2025 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 2025, sur les comptes consolidés et sur le rapport du Conseil d'Administration sur le

gouvernement d'entreprise prévu par l'Article L.225-37 du 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 ;

- | | | |
|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▶ Approbation des comptes consolidés ; ▶ Approbation des comptes annuels et <i>quitus</i> aux Administrateurs ; ▶ Affectation du résultat ; ▶ Approbation des conventions visées à l'Article L.225-38 du Code de commerce ; ▶ Approbation des informations relatives à la rémunération des mandataires sociaux versée au cours ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, ce en application de l'Article L.22-10-34 I du Code de commerce ; ▶ Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels de la rémunération totale et des avantages de toute nature, versés ou attribués du 1^{er} janvier 2025 au 22 juin 2025 à Monsieur Jean FOURNIER, Président Directeur Général, ce en application de l'Article L.22-10-34 II du Code de commerce ; ▶ Approbation des éléments fixes, variables et | <p>exceptionnels de la rémunération totale et des avantages de toute nature, versés ou attribués du 23 septembre 2025 au 31 décembre 2025 à Monsieur Farid BOUDIS, Président Directeur Général, ce en application de l'Article L.22-10-34 II du Code de commerce ;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, à Monsieur Ludovic DAUPHIN, Directeur Général Délégué, ce en application de l'Article L.22-10-34 II du Code de commerce ; ▶ Approbation de la politique de rémunération des Administrateurs, au titre de l'exercice 2026, 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 2026, | <p>conformément à l'Article L.22-10-8 II du Code de commerce ;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Approbation de la politique de rémunération du Directeur Général Délégué, au titre de l'exercice 2026, conformément à l'Article L.22-10-8 II du Code de commerce ; ▶ Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions ; ▶ Approbation de la rémunération annuelle globale des Administrateurs; ▶ Renouvellement du mandat d'Administrateur de Madame Valérie DUMÉNIL ; ▶ Renouvellement du mandat d'Administrateur de Madame Laurence DUMÉNIL ; ▶ Renouvellement du mandat d'Administrateur de Monsieur Farid BOUDIS; ▶ Remplacement de la société DELOITTE & ASSOCIES, co-commissaire aux comptes titulaire. |
|---|--|---|

À TITRE EXTRAORDINAIRE

- | | | |
|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▶ Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues ; ▶ Autorisation à donner aux membres du conseil de voter par correspondance et modification corrélative | <p>de l'article 13 des statuts ainsi que suppression d'une partie du début du sixième alinéa dudit article afin de mettre les statuts en conformité avec la réglementation en vigueur ;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Ratification de la modification du cinquième | <p>paragraphe de l'article 19 des statuts ;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Modification du huitième alinéa de l'article 19 des statuts et ajout d'un nouveau paragraphe audit article ; ▶ Pouvoirs pour les formalités. |
|---|--|---|

PLAN DU RAPPORT

1. Activité et situation de la Société et du Groupe au cours de l'exercice écoulé (Articles L.225-100, I L.232-1, I et II et L.233-26 du Code de commerce)	9
1.1. Activité financière de la Société et du Groupe au cours de l'exercice (Article L.232-1, II du Code de commerce)	9
1.2. Situation de la Société et du Groupe au cours de l'exercice écoulé (Article L.232-1, II du Code de commerce)	11
2. Facteurs de risques et d'incertitudes (Article L.232-1 II 6° du Code de commerce)	13
3. Incidences des activités de la société concernant la lutte contre l'évasion fiscale pour la Société et le Groupe (Article L.22-10-35, 1° du Code de commerce modifié par ordonnance 2023-1142 du 6 décembre 2023, Article 6 et par la loi n°2025-1249 du 22 décembre 2025, Article 17)	21
4. Les actions visant à promouvoir le lien entre la nation et ses forces armées et à soutenir l'engagement dans les réserves de la Garde Nationale pour la Société et le Groupe (Article L.22-10-35, 2° du Code de commerce modifié par ordonnance 2023-1142 du 6 décembre 2023, Article 6 et par la loi n°2025-1249 du 22 décembre 2025, Article 17)	21
5. les actions visant à promouvoir l'engagement des citoyens dans la démocratie locale pour la Société et le Groupe (Article L.22-10-35 3° du Code de commerce modifié par la loi n°2025-1249 du 22 décembre 2025, Article 17)	21
6. Dispositif et description des procédures de contrôle interne	22
7. Informations sur les délais de paiement (Article L.441-14 du Code de commerce)	25
8. Prises de participations et/ou de contrôle dans des Sociétés (Articles L.233-6 et L.247-1 du Code de commerce)	25
9. Filiales et participations (Article L.233-6 alinéa 2 du Code de commerce)	26
10. Identité des personnes détenant des actions au-delà d'un certain seuil (Article L.233-13 et L.247-2, III du Code de commerce)	27
10.1. Actionnariat de la Société (Article L.233-13 du Code de commerce)	27
10.2. Titres d'autocontrôle (Article L.233-13 du Code de commerce)	27
10.3. Avis de détention et aliénation de participations croisées	27
11. Évènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice de la Société et du Groupe	28
12. Ressources incorporelles essentielles de la Société (Article L.22-10-35 paragraphe 6 du Code de commerce renvoie à l'Article L.232-1 7° du Code de commerce et article L.233-26 du Code de commerce)	28
13. Indicateurs clefs de performance de nature financière ayant trait à l'activité de la Société (Article L.232-1 II 4° du Code de commerce)	28
14. Situation et valeur du patrimoine – Évolution prévisible et perspectives d'avenir de la Société et du Groupe	28

15. Approbation des comptes – Affectation du résultat – <i>Quitus</i> aux Administrateurs	32
15.1. Affectation du résultat	32
15.2. Charges non déductibles fiscalement (Article 39-4 du Code Général des Impôts)	32
15.3. Distributions antérieures de dividendes (Article 243 bis du Code Général des Impôts)	32
15.4. <i>Quitus</i> aux Administrateurs	32
16. Activité en matière de recherche et de développement pour la Société et le Groupe (Articles L.232-1 II et L.233-26 du Code de commerce)	33
17. Succursales existantes (Article L.232-1 II 3° du Code de commerce)	33
18. Actionnariat salarié - Seuil de participation des salariés au capital social (Article L.225-102 alinéa 1 du Code de commerce)	33
19. Informations relatives à la mise en œuvre du programme de rachat d'actions (Article L.225-211 du Code de commerce)	33
20. Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions	33
21. Programmes de rachat d'actions	34
22. Situation des mandats des Commissaires aux comptes	35
23. Situation des mandats des Administrateurs	35
24. Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues	35
25. Vote par correspondance des membres de Conseil d'Administration et modification de l'Article 13 des statuts ainsi que suppression d'une partie du début du sixième alinéa dudit article afin de mettre les statuts en conformité avec la réglementation en vigueur	36
26. Ratification de la modification du cinquième paragraphe de l'Article 19 des statuts	38
27. modification du huitième alinéa de l'article 19 des statuts et ajout d'un nouveau paragraphe Audit article	38
28. Rapport du Conseil d'Administration établi en application des dispositions de l'Article L.225-37 alinéa 6 du Code de commerce	38
29. 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)	39
30. Opérations d'attribution d'actions réalisées en vertu des Articles L.225-197-1 à L.225-197-3 et L.22-10-59 du Code de commerce et opérations réalisées en vertu des dispositions prévues aux Articles L.22-10-56, L.22-10-57 ET L.225-177 à L.225-186 du Code de commerce	39
31. Prêts interentreprises (Article L.511-6, 3 bis al 2 du Code Monétaire et Financier)	39
32. Tableau des résultats des 5 derniers exercices	40
33. Pouvoirs pour les formalités	40

ANNEXE 1 - Patrimoine 31 décembre 2025	41
ANNEXE 2 - Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025	42
1. Organe d'administration et de direction	42
1.1. Composition du Conseil d'Administration (Article L.22-10-10 1° du Code de commerce)	42
1.2. Renouvellement des mandats des Administrateurs	44
1.3. Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil (Article L.22-10-10 1° du Code de commerce)	46
1.4. Plan de succession des dirigeants mandataires sociaux (Article 18.2.2 du code AFEP-MEDEF)	51
1.5. Politique de diversité appliquée aux membres du Conseil d'Administration (Article L.22-10-10 2° du Code de commerce)	52
1.6. Exercice de la direction générale (Article L.225-37-4 4° du Code de commerce)	53
2. Limitations des pouvoirs du Directeur Général (Article L.22-10-10 3° du Code de commerce)	54
3. Déclaration sur le gouvernement d'entreprise (Article L.22-10-10 4° du Code de commerce)	54
4. Informations complémentaires en matière de gouvernement d'entreprise	56
4.1. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (Article L.22-10-11 du Code de commerce)	56
4.2. Modalités particulières à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale	57
4.3. Informations sur les mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux (Article L.225-37-4 1° du Code de commerce - Articles 15.3 et 20 du code AFEP-MEDEF)	58
4.4. Conventions et engagements réglementées (Article L.225-37-4 2° du Code de commerce)	60
4.5. Procédure d'évaluation des conventions courantes	60
4.6. Procédure des conventions règlementées	61
4.7. Description des principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de l'entreprise dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière (Article L.22-10-10 7° du Code de commerce)	62
5. Rémunération des organes d'administration et de direction	63
5.1. Politique des rémunérations et avantages de toutes natures accordés aux mandataires sociaux (Article L.22-10-8 du Code de commerce)	63
5.2. Informations sur les rémunérations et avantages versées aux mandataires sociaux (Article L.22-10-9 du Code de commerce)	67
6. Tableau récapitulatif 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)	73
ANNEXE 3 - Tableau des résultats des 5 derniers exercices	74

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

(Articles L.225-100, I L.232-1, I et II et L.233-26 du Code de commerce)

1.1. ACTIVITÉ FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ ET DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE

(Article L.232-1, II du Code de commerce)

LES INFORMATIONS CLEFS

En milliers d'euros (sauf précision contraire)	31/12/2025	31/12/2024	Variations
Patrimoine immobilier	74 270	76 022	(1 752,2)
Capitaux propres part du groupe	48 865	45 015	3 850,0
Excédent de trésorerie (+) / Dette financière nette (-)	(350)	(198)	(151,2)
Actif net réévalué dilué par action (en €)	0,423	0,390	0,033

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

ÉVOLUTION DE PÉRIMÈTRE

Aucun changement de périmètre n'a eu lieu au cours de l'exercice 2025.

L'ACTIVITÉ

Le groupe a réalisé l'intégralité de son chiffre d'affaires 2025 en France, dans le secteur de l'immobilier.

Au 31 décembre 2025, le chiffre d'affaires du groupe F I P P s'élève à 775 K€ (dont 709 K€ de revenus locatifs et 66 K€ de charges locatives refacturées) contre 2 251 K€ (dont 1 518 K€ de revenus locatifs et 383 K€ de charges locatives refacturées, et 351 K€ de produits de remise en

état des locaux à la suite de la fin de bail de Club Med) en 2024.

La baisse de loyer s'explique par l'arrêt du bail à construction avec le Club Med (-484 K€), et la fin du bail des chalets de Megève (-361 K€)

L'indexation des loyers s'élève à +27 K€.

Le chiffre d'affaires est ainsi en baisse de 65,6 %, soit - 1 477 K€ (dont -351 K€ de remise en état des locaux) par rapport à 2024.

Au niveau des secteurs d'activité, le chiffre d'affaires des hôtels (l'immeuble destiné à la vente étant aussi un hôtel) représente 90 % du chiffre d'affaires global de 2025 contre 75 % en 2024. Les autres secteurs : commerces, résidentiel, représentent quant à eux, respectivement 2 % et 8 % du chiffre d'affaires global.

Le chiffre d'affaires du groupe se présente ainsi :

(En milliers d'euros)	Habitations		Commerces		Hôtels		Projet de restructuration		Destiné à la vente		Total	
	Cumul 2025	Cumul 2024	Cumul 2025	Cumul 2024	Cumul 2025	Cumul 2024	Cumul 2025	Cumul 2024	Cumul 2025	Cumul 2024	Cumul 2025	Cumul 2024
Revenus locatifs	10	361	46	44	-	1 113	-	-	653	-	709	1 518
Charges locatives refacturées	8	140	16	15	-	227	-	-	42	-	66	383
Produit de remise en état des locaux					-	351	-	-	-	-	-	351
Total chiffre d'affaires	18	501	62	59	-	1 691	-	-	695	1 691	775	2 251

Au niveau géographique, les immeubles situés en province (essentiellement à la montagne) ont généré 92 % du chiffre d'affaires global, ceux situés en région parisienne (hors Paris intra-muros) 8 %.

TRAVAUX

Des travaux ont été réalisés sur le bien de Megève pour 13 K€.

TRÉSORERIE

La trésorerie disponible fin 2025 est de 200 K€ contre 352 K€ à fin 2024. Il est toutefois précisé que le groupe a, au 31 décembre 2025, une dette envers son actionnaire majoritaire de 2,3 M€.

VARIATION DE TRÉSORERIE

Les flux nets de trésorerie générés par l'activité sont négatifs de 453 K€ et déterminés de la façon suivante :

Flux nets générés par l'activité

(en milliers d'euros)	31/12/2025
Résultat net consolidé	3 866
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	(11 340)
Coût de l'endettement net	12
Charge d'impôts y compris impôts différés	236
Impôts versés	(133)
Variation de BFR liée à l'activité (cf. détail ci-dessous)	6 908
Flux net de trésorerie généré par l'activité	(450)

Variation du Besoin en Fonds de Roulement

La variation du Besoin en Fond de Roulement se décompose ainsi :

BFR (en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Actifs courants	1 755	468
Dettes courantes	5 153	509
Variation du BFR	6 908	977

La variation du BFR liée aux Actifs bruts courants s'explique principalement par :

- clients +1 702 K€,
- fournisseurs débiteurs +7 K€,
- TVA débitrices +66 K€,
- créances diverses +5 K€,
- charges constatées d'avance +25 K€.

La variation du BFR liée aux Dettes courantes s'explique principalement par :

- fournisseurs -807 K€,
- autres dettes fiscales et sociales +4 801 K€,
- clients créditeurs -58 K€.

- comptes courants +1 028 K€,
- produits constatés d'avance +41 K€,
- autres dettes +15 K€,
- variations de change des comptes circulants des filiales étrangères +133 K€.

Variation de trésorerie nette

(en milliers d'euros)	31/12/2025
Flux net de trésorerie généré par l'activité	(450)
Élimination Acquisition d'immobilisations	(13)
Autres flux liés aux opérations d'investissements (1)	450
Acquisition d'immobilisations financières	(2)
Remboursement d'emprunts (IFRS 16)	(122)
Intérêts versés	(12)
Autres flux de financements	(1)
Variation de trésorerie nette	(151)

(1) cession de la marque Jacques FATH.

ÉVOLUTION DE LA VALORISATION DU CENTRE D'AFFAIRES PARIS NORD

Lors de la première consolidation de la Société PAMIER en 2016, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) validé la même année gelait toute nouvelle affectation de la parcelle du Centre d'Affaire Paris Nord (CAPN), rendant impossible la détermination de la juste valeur du bien CAPN. Les contacts noués avec la mairie de plusieurs investisseurs visant à densifier le site ont d'ailleurs tous échoués pendant cette période de gel.

Le nouveau PLUi de la communauté de commune Paris Terres d'Envol (EPT) a été validé le 7 juillet 2025. L'État a validé les engagements de la communauté de communes en date du 5 décembre 2025 pour apporter les modifications demandées, évolutions votées le 15 décembre 2025 par l'EPT.

La Société PAMIER connaît à présent la destination possible du Centre d'Affaires Paris Nord dans la zone PLUi U6v dont dépend le CAPN, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle du PLUi indiquant : « Concernant le Centre d'Affaires Paris Nord, le tissu économique local peut permettre la création d'un écosystème axé sur les nouvelles technologies ». Ce PLUi adopté par la communauté de commune autorise des constructions d'une hauteur de 16 mètres sur 75 % de la surface foncière, permettant d'envisager l'installation d'un Data Center. C'est selon cette hypothèse qu'un expert indépendant a valorisé le terrain permettant ainsi de renouer avec la juste valeur de ce bien dans

les comptes consolidés (conformément à IAS 40§53). L'impact sur le résultat consolidé de la juste valeur de ce bien est de 9 514 K€, dans les comptes au 31 décembre 2025.

L'évolution du PLUi va permettre à la Société PAMIER d'avancer sur la restructuration du site CAPN afin de valoriser la charge foncière.

1.2. SITUATION DE LA SOCIÉTÉ ET DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

(Article L.232-1,II du Code de commerce)

COMPTES ANNUELS ET CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025

Comptes annuels au 31 décembre 2025

L'actif immobilier en valeur nette s'élève à 0,29 M€ et comprend un terrain à Verdun (55).

Les participations dans les filiales s'élèvent à 48,9 M€ en valeur brute et à 31,08 M€ en valeur nette au 31 décembre 2025 contre 48,9 M€ en valeur brute et 31,10 M€ en valeur nette au 31 décembre 2024. La variation en valeur nette provient de l'évolution des situations nettes des filiales, dont une variation de -0,020 M€ pour LE BREVENT, -0,032 M€ pour BRIHAM, -0,013 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 0,097 M€ en valeur nette au 31 décembre 2025 contre 1,26 M€ et à 0,12 M€ en valeur nette au 31 décembre 2024.

Ces titres sont constitués de 343 269 actions nouvelles de MYHOTELMATCH après regroupement et 14 actions anciennes soit 11,25 % du capital.

Le poste « Clients et Comptes rattachés » (0,36 M€) est constitué pour 0,35 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 26,0 M€ est essentiellement constitué d'avances de trésorerie (28,7 M€) consenties aux filiales du groupe afin de les financer. Une créance sur PAMIER d'une valeur nette de 4,1 M€ est présente, suite aux cessions de créances MYHOTELMATCH de 2019 et 2020 et à la variation de la provision pour dépréciation.

Le montant des disponibilités est de 0,05 M€ au 31 décembre 2025 contre 0,09 M€ au 31 décembre 2024.

Le montant des capitaux propres au 31 décembre 2025 s'élève à 37,9 M€ contre 40,40 M€ au 31 décembre 2024. La variation est due au résultat déficitaire de l'exercice clos le 31 décembre 2025 s'élevant à -2,47 M€.

Le poste « Emprunts et dettes financières » s'élève à 19,20 M€ au 31 décembre 2025 contre 14,22 M€ au 31 décembre 2024. Il est constitué des avances reçues de la société RODRA INVESTISSEMENTS SCS de 2,30 M€ (en hausse de 0,30 M€) et avances reçues en comptes courants de nos filiales pour 16,90 M€.

Le poste « Fournisseurs et comptes rattachés » s'élève à 0,51 M€. Il comprend des dettes fournisseurs et des factures non parvenues.

Le poste « Dettes fiscales et sociales » s'élève à 0,07 M€.

Les mouvements liés au résultat sont exposés dans l'annexe des comptes sociaux.

Le résultat social ressort à -2,47 M€ pour l'exercice.

Comptes consolidés au 31 décembre 2025

Bilan Consolidé

Les immeubles de placement au 31 décembre 2025 ressortent à 74,3 M€ contre 76,0 M€ au 31 décembre 2024. Cette valeur au 31 décembre 2025 tient compte de l'évaluation des immeubles de placement à la juste valeur. Le poste comprend un ensemble immobilier désigné sous le nom de Centre d'Affaires Paris Nord détenu par PAMIER évalué à la juste valeur (26,1 M€), alors que cet ensemble était évalué selon la méthode du Coût (pour 16,6 M€) au 31 décembre 2024. Conformément à IAS 40§53, l'évaluation à la juste valeur a été rendue possible par l'adoption d'un nouveau PLUi en 2026, mettant ainsi fin au gel de la parcelle depuis 10 ans. L'immeuble le TOTEM précédemment en immeuble de placement a été transféré dans le poste « Actifs disponibles à la vente » (9,5 M€).

Les actifs corporels en valeur nette s'élèvent à 0,55 M€ contre 0,65 M€ en 2024, et sont essentiellement composés des droits d'utilisation des contrats de location (IFRS 16).

Les actifs financiers non courants représentent 0,35 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 0,09 M€ (contre 0,1 M€ en 202),
- des fonds de roulement des immeubles pour 0,22 M€,
- du dépôt de garantie pour le siège social pour 0,03 M€.

Le poste clients et comptes rattachés en valeur nette s'élève à 0,04 M€ contre 1,7 M€ pour 2024.

Le poste « Autres créances » s'élève à 0,4 M€. Ce poste est principalement constitué de créances de TVA (0,33 M€), et de diverses créances (0,07 M€).

Le poste « Trésorerie et équivalent de trésorerie » s'élève à 0,2 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 2025 s'élèvent à 48,9 M€ contre 45,0 M€ au 31 décembre 2024.

La variation positive des fonds propres de +3,85 M€ s'explique notamment par les éléments suivants :

- le résultat consolidé attribuable aux propriétaires qui est un bénéfice de +4,13 M€,
- les gains et pertes directement comptabilisés en capitaux propres de l'exercice (-0,28 M€) qui comprennent la variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente (-0,01 M€) et les écarts de conversion sur les états financiers d'une activité à l'étranger pour (-0,27 M€),

Les provisions pour risques et charges d'un montant de 3,1 M€ en 2024 ont été reclassées en dettes fiscales et sociales. Il n'y a par conséquent plus de provisions sur 2025.

Les postes « Passifs financiers » (courants et non courants) s'élèvent à 0,55 M€ au 31 décembre 2025 contre 0,65 M€ au 31 décembre 2024. Les passifs financiers 2025 proviennent intégralement de la dette de loyer IFRS 16.

Les dettes fiscales et sociales 19,7 M€ sont composées à hauteur de 17,26 M€ de dettes de Taxes Foncières pour le Centre d'Affaire Paris Nord, montant toujours contesté en justice, et de 2,04 M€ de taxe sur les bureaux.

Les autres dettes d'un montant de 4,4 M€, sont principalement à l'égard de RODRA (2,3 M€) et COFINFO (1,58 M€).

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

Compte de résultat consolidé

Le chiffre d'affaires consolidé au 31 décembre 2025 est de 775 K€ (dont 709 K€ de loyers et 66 K€ de charges refacturées) contre 2 251 K€ (dont 1 518 K€ de loyers et 383 K€ de charges refacturées, et d'un produit de remise en état des locaux pour 351 K€) en 2024. 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 -2 758 K€ au 31 décembre 2025 contre -816 K€ au 31 décembre 2024, imputable à la baisse du Chiffre d'Affaires (-1 126 K€), et à l'accroissement des charges locatives non refacturables (+466 K€), essentiellement sur le site Centre d'Affaires Paris Nord et Arc 2000.

À fin décembre 2025, le résultat opérationnel hors résultat de cession des immeubles de placement est un bénéfice de 4 364 K€ contre une perte de -4 483 K€ au 31 décembre 2024. La variation du résultat opérationnel est imputable à la variation de juste valeur des immeubles de placements pour +8 419 K€, dont +9 514 K€ sont imputables à la juste valeur du Centre d'Affaires Paris Nord, du fait de l'adoption du nouveau PLUi en 2025.

Les frais de personnel (339 K€ contre 336 K€ en 2024) enregistrent la charge de salaires et de charges sociales des salariés, plus les charges de salaires et des 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 (574 K€) sont en baisse par rapport à l'exercice précédent (-25 K€). Ils sont principalement composés des frais suivants :

- honoraires (330 K€),
- locations et charges locatives (37 K€),

- entretien maintenance (26 K€)
- sous-traitance des parties liées (35 K€),
- frais de publications légales et financières (89 K€),
- taxes retenues à la source pour les sociétés étrangères (10 K€),
- commissions bancaires (10 K€).

Les autres produits et charges (-565 K€ contre -505 K€ en 2024) enregistrent notamment :

- pertes sur créances irrécouvrables (-22 K€),
- des pénalités et amendes (-253 K€), essentiellement liées au site Centre d'Affaires Paris Nord concernant les litiges de taxes foncières,
- des pertes sur stock liées à la vente de la marque Jacques FATH (-285 K€), compensées par des reprises de provision détaillées ci-dessous.

La variation de juste valeur des immeubles de placement de +8 419 K€ contre -1 597 K€ en 2024, représente l'évolution de la valeur des immeubles de placement sur l'exercice, dont +9 514 K€ sont imputables à la juste valeur du Centre d'Affaires Paris Nord, du fait de l'adoption du nouveau PLUi en 2025, et de la fin de la valorisation au coût, conformément à IAS 40§53, compte tenu de l'impossibilité d'avoir une juste valeur antérieurement à 2025.

Les dotations aux amortissements et provisions de l'exercice (-125 K€ contre -630 K€ en 2024) concernent la dotation IFRS 16 (-122 K€), les dotations sur immobilisations corporelles (-3 K€).

Les reprises de provisions (307 K€) sont liées à la reprise de provision sur le stock Jacques FATH (+285 K€), et aux reprises de provisions sur les créances devenues irrécouvrables (+22 K€).

Les autres produits et charges financières (-219 K€ contre 51 K€ en 2024) concernent principalement les charges d'intérêts sur le compte courant consenti par la société RODRA (-52 K€), les pertes nettes de change (+134 K€), les intérêts sur compte courant Cofinfo (-31 K€).

Une charge d'impôt a été constatée pour 236 K€, elle correspond à un impôt sur les sociétés liée à la réévaluation libre du Centre d'Affaires Paris Nord (233 K€) et à un impôt différé sur une différence temporelle au niveau de la société Alliance 1995 pour 3 K€.

Le résultat net consolidé est un bénéfice de 3 866 K€ se répartissant pour la part des propriétaires du Groupe en un bénéfice de 4 134 K€ et une perte de 268 K€ pour les participations ne donnant pas le contrôle.

2. FACTEURS DE RISQUES ET D'INCERTITUDES

(Article L.232-1 II 6° du Code de commerce)

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 FISCAL LIÉ AU STATUT DE SIIC

F I P P a opté, à effet du 1^{er} décembre 2011, pour le régime fiscal des SIIC. À ce titre, elle est 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 % 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 F I P P détenues à 95 % au moins par cette dernière ont déjà ou pourront opter, dans des conditions comparables, pour le même régime.

Le bénéfice 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, F I P P 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^{er} janvier 2007, cette condition devait, en principe, être respectée au 1^{er} 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^{er} 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.

À la connaissance de la Société, aucun actionnaire n'a déclaré atteindre au 31 décembre 2025, dans les conditions précitées, le seuil de 60 % de détention directe ou indirecte dans le capital de F I P P (Article 233-7 du Code de commerce).

En ce qui concerne les dividendes distribués par F I P P 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 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 4.6 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)	31/12/2025	31/12/2024
Dettes financières auprès d'établissements de crédit	-	-
Dettes financières	-	-
Dettes financières IFRS 16	(550)	(649)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	200	352
Excédent de trésorerie net (+) / Dettes financières nettes (-)	(350)	(297)
Capitaux propres part du Groupe	48 865	45 015
Ratio Excédent de trésorerie ou Dettes financières nettes / Capitaux propres part du Groupe	-0,72 %	-0,66 %

Au 31 décembre 2025, le Groupe avait une dette financière nette de 350 K€ sans compter la valeur des titres d'autocontrôle, 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 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*).

Les baux font l'objet de dépôts de garantie fixés à trois mois de loyers hors charges, limitant le risque d'irrécouvrabilité 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 31/12/2025	Parts		
		<1an	>1 an et <5 ans	À +5 ans
Taux fixes				
IFRS 16	550	125	425	0
Taux Variables				
Néant	-	-	-	-
Total	550	125	425	0

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.

En effet, certes les dettes de taxe foncière (17,3 M€) et taxe sur les bureaux (2 M€) sont importantes, mais l'administration fiscale ayant

une hypothèque sur le Centre d'Affaires Paris Nord (CAPN) concernant la taxe foncière, la vente de cet actif comblerait les dettes fiscales (la juste valeur du CAPN est de 26,07 M€), si un accord d'étalement de la dette ne pouvait être trouvé ou en l'absence d'accord amiable.

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.

Un taux de vacance important de manière prolongée pourrait avoir des conséquences sur la trésorerie du Groupe. Les charges locatives habituellement refacturées, et les charges supportées directement par les locataires (entretien, chauffage, électricité, gardiennage...) sont directement supportées par le Groupe et pèsent par conséquent sur la rentabilité et la trésorerie du Groupe.

Le risque d'impayés des loyers dépend de la solvabilité de ses locataires. La qualité de signature des locataires est prise en considération par F I P P 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 risque subsistant alors étant la période de vacances avant de retrouver un nouveau locataire et les conditions économiques du nouveau loyer négocié.

Au 31 décembre 2025, les trois premiers clients représentaient 100 % du chiffre d'affaires, et le premier client 92,2 % du chiffre d'affaires.

Au 31 décembre 2024, les cinq premiers clients représentaient 100,0 % du chiffre d'affaires, et le premier client, en termes de chiffre d'affaires, représentait 41,4 % du chiffre d'affaires.

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

Créances échues mais non dépréciées

(En milliers d'euros)	Actifs échus à la date de clôture				Actifs non échus	Total
	0-6 mois	6-12 mois	+ 12 mois	Total		
Créances clients	20	-	3	22	15	38
Autres créances	-	-	37	37	379	416
Total	20	-	39	59	394	453

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.

RISQUE DE DÉPENDANCE

En raison de la taille restreinte de son patrimoine, la Société est exposée à une concentration significative de ses revenus locatifs sur un nombre limité de locataires.

La défaillance, le départ ou la renégociation à la baisse des conditions de loyer de l'un de ces locataires principaux pourrait avoir un impact défavorable significatif sur les revenus, la rentabilité et la situation financière de la Société. Ce risque est d'autant plus sensible

que le patrimoine ne permet pas, en l'état actuel, une mutualisation suffisante susceptible d'absorber la perte d'un locataire important sans effet matériel sur les revenus nets de nos immeubles et par conséquent sur le résultat net du Groupe.

RISQUE D'ASSURANCE

La société F I P P 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, GENERALI, HISCOX pour le patrimoine français et HISCOX HOME INSURANCE 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.

RISQUE FINANCIER LIÉ AUX EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET ENVIRONNEMENTAUX

Le Groupe n'a pas identifié de risques financiers spécifiques liés aux effets du changement

Le portail Géorisques répertorie les risques suivants :

Portail Géorisques ⁽¹⁾	Inondation	Remontée de nappe	Séisme	Mouvements de terrain	Retrait gonflement des argiles	Avalanche	Feu de forêt	Radon
Le Varet - Les ARC 2000	E	NC	M	NC	F	NC	E	I
Route du Planay Megève	E	NC	M	E	F	E	-	F
Le Totem à Flaine	E	NC	M	E	F	E	-	M
Terrain rue Jean Bouin à Verdun	NC	E	F	NC	M	-	-	F
Centre commercial Clos la Garenne à Fresnes	E	NC	F	E	M	-	-	F

⁽¹⁾ NC = Inconnu, E = Existant, F = Faible, M = Modéré, I = Important, - = non pris en compte

RISQUE LIÉ À LA STRUCTURATION DU CAPITAL ET À LA DÉTENTION MAJORITAIRE DU CAPITAL

L'actionnaire majoritaire dispose d'une influence significative sur les décisions importantes de la Société. Cette position pourrait potentiellement engendrer un contrôle exercé de manière abusive.

Mais, conformément à la position AMF 2013-20, lorsque le président et le directeur général sont la même personne, des mesures ont été prises qui permettent de mieux équilibrer les pouvoirs au sein du Conseil d'Administration et d'assurer une gouvernance plus transparente et efficace :

- réunions informelles entre Administrateurs non-exécutifs pour discuter des orientations stratégiques ;

climatique dans l'exercice de son activité au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Enfin, la loi Elan impose aux immeubles de bureaux de plus de 1 000 m² une baisse de leurs consommations de 40 % d'ici à 2030. Une première phase de relevés a été effectuée et renseignée sur le site national prévu à cet effet, et une phase d'identification des économies doit être lancée, afin d'approcher l'objectif édicté par la loi.

Il est à prévoir que, dans les années à venir, le taux « prime » soit réservé à des immeubles ayant bénéficié d'une restructuration complète minimisant l'impact environnemental de leur exploitation. Par conséquent, les biens non restructurés auront un taux de rendement attendu par les investisseurs potentiels légèrement supérieur, ce qui impactera négativement la valeur de l'actif.

- nomination d'un directeur général délégué avec des responsabilités distinctes pour éviter une concentration excessive des pouvoirs.

Le Président Directeur Général a une attention particulière pour prévenir d'éventuels conflits d'intérêts et tient compte, dans ses décisions de président, de tous les intérêts, qu'ils soient majoritaires ou minoritaires.

RISQUE SUR ACTIONS PROPRES

Au 31 décembre 2025, 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

RISQUES LIÉS À LA GESTION DU PORTEFEUILLE DES IMMEUBLES

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

La vacance des immeubles

Un taux de vacance important de manière prolongée pourrait avoir des conséquences sur la trésorerie du Groupe. Les charges locatives habituellement refacturées, et les charges supportées directement par les locataires (entretien, chauffage, électricité, gardiennage...) sont directement supportées par le Groupe et pèsent par conséquent sur la rentabilité et la trésorerie du Groupe.

Risque de dépendance à un nombre limité de locataires

- Risque de perte de revenus locatifs : en cas de défaillance financière, de procédure collective, de résiliation anticipée ou de non-renouvellement à l'échéance d'un bail par l'un de ses locataires significatifs, la Société pourrait subir une réduction importante et soudaine de ses revenus locatifs. Le délai nécessaire à la relocation des surfaces concernées, qui dépend notamment de l'état du marché locatif local et des caractéristiques des actifs, pourrait prolonger significativement la période de vacance et accentuer l'impact financier de cet événement.
- Risque de dépréciation patrimoniale : la vacance prolongée d'un ou plusieurs actifs significatifs est susceptible d'affecter leur valeur d'expertise, les experts immobiliers intégrant dans leurs évaluations le taux d'occupation, la qualité de crédit et la durée résiduelle des baux en place. Une telle dépréciation serait de nature à réduire l'actif net réévalué (ANR) de la Société et pourrait avoir un effet défavorable sur son cours de bourse.
- Risque locatif à la renégociation : la position de locataire principal confère à certains preneurs un pouvoir de négociation accru lors des renouvellements de baux, pouvant se traduire par des concessions tarifaires, des franchises de loyer, des aménagements pris en charge par le propriétaire ou des engagements fermes de durée réduite, susceptibles de peser sur les rendements locatifs futurs.

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.

Le taux d'occupation des immeubles

Le taux d'occupation financier est de 19,2 % au 31 décembre 2025. Le taux d'occupation à la même date est de 24,1 %. 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 était de 55,3 % au 31 décembre 2024. Le taux d'occupation à la même date était de 39,6 %. 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 auraient été perçus si l'immeuble avait été intégralement loué.

L'évolution du marché immobilier

L'évolution du marché est décrite au point 8 du rapport de gestion.

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 100 points de base de l'indice, au regard de son évolution de l'année. 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^{ème} trimestre 2024 et s'établit à 2 058.

(En milliers d'euros)	31/12/2025		31/12/2024	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Coût de la construction +/- 100 points	+/- 34		+/- 55	

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 5 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^{ème} trimestre 2025 et s'élève à 145,78. Les loyers relatifs aux habitations sont quasi inexistantes au 31 décembre 2025 (10 K€)

(En milliers d'euros)	31/12/2025		31/12/2023	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Indice de référence des loyers +/-5 points	+/- 0		+/- 12	

LA MATURITÉ DES BAUX

La maturité des baux sur la base des baux en cours au 31 décembre 2025 (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	345	345		-

Le TOTEM ayant été cédé fin février 2026, seule le loyer revenant au Groupe est pris en compte.

RISQUE LIÉ AUX 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 F I P P 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 spécialisée, 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 F I P P en respecte la lettre.

TESTS DE SENSIBILITÉ

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

- Sur la base du taux de rendement au 31 décembre 2025, une augmentation de 50 points de base ferait baisser de 100 K€ la valeur du patrimoine de commerces et bureaux.
- Au niveau des hôtels, une augmentation de 50 points de base du taux de rendement ferait baisser de 1 448 K€ la valeur totale du patrimoine hôtelier.
- Une variation de -5 % de la valeur du marché de l'immobilier d'habitation entraînerait une baisse de 1 894 K€ de ce patrimoine (hors droits et frais de mutations).
- Au niveau des terrains et des caves, une variation de -5 % de la valeur du marché de l'immobilier entraînerait une baisse de 36 K€ de ce patrimoine (hors droits et frais de mutations).
- Au niveau du projet en restructuration, dont la juste valeur est à présent appréhendable du fait de la validation du nouveau PLUi par la Communauté de Communes, une variation de -5 % de la valeur du marché de l'immobilier entraînerait une baisse de 1 303 K€ de ce patrimoine (hors droits et frais de mutations).

Ces tests de sensibilité présentent un risque maximal global de baisse de la valeur du patrimoine immobilier de 4 762 K€ avec les hypothèses retenues.

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.

3. INCIDENCES DES ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ CONCERNANT LA LUTTE CONTRE L'ÉVASION FISCALE POUR LA SOCIÉTÉ ET LE GROUPE

(Article L.22-10-35, 1° du Code de commerce modifié par ordonnance 2023-1142 du 6 décembre 2023, Article 6 et par la loi n°2025-1249 du 22 décembre 2025, Article 17)

L'activité du groupe s'exerce exclusivement en Europe dans le respect de la réglementation fiscale des différents pays où il est présent. Un suivi constant est fait par la Direction, assistée de conseils externes spécialisés.

Nos notaires s'assurent du respect des obligations réglementaires en la matière. Il comprend notamment des procédures de connaissance des contreparties, de vérification de l'origine des fonds, et d'identification des bénéficiaires effectifs.

En tant que société foncière, la Société est particulièrement vigilante quant aux risques liés au blanchiment de capitaux, notamment dans le cadre des opérations d'acquisition, de cession et de location d'actifs immobiliers.

La Société sensibilise également ses équipes à ces enjeux.

4. LES ACTIONS VISANT À PROMOUVOIR LE LIEN ENTRE LA NATION ET SES FORCES ARMÉES ET À SOUTENIR L'ENGAGEMENT DANS LES RÉSERVES DE LA GARDE NATIONALE POUR LA SOCIÉTÉ ET LE GROUPE

(Article L.22-10-35, 2° du Code de commerce modifié par ordonnance 2023-1142 du 6 décembre 2023, Article 6 et par la loi n°2025-1249 du 22 décembre 2025, Article 17)

Le Groupe ne disposant pas de salarié, autre qu'un mandataire social, aucune disposition supra légale d'absence, visant à promouvoir l'engagement des citoyens dans la démocratie locale, n'a été prévue à ce stade. Le cas échéant, le Groupe prendra toutes dispositions pour satisfaire à cette obligation.

5. LES ACTIONS VISANT À PROMOUVOIR L'ENGAGEMENT DES CITOYENS DANS LA DÉMOCRATIE LOCALE POUR LA SOCIÉTÉ ET LE GROUPE

(Article L.22-10-35 3° du Code de commerce modifié par la loi n°2025-1249 du 22 décembre 2025, Article 17)

Le Groupe n'a pas prévu de dispositions supra-légales d'absences, visant à promouvoir l'engagement des citoyens dans la démocratie locale. Il est à Noter que le Groupe ne dispose pas de salarié autre qu'un mandataire social.

6. DISPOSITIF ET DESCRIPTION DES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

La Société F I P P, 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.

La Société a mis en place une organisation financière et comptable fondée sur une séparation des tâches, intégrant un dispositif de contrôle interne visant à assurer la fiabilité des opérations, la conformité des procédures et le bon suivi de l'exécution des 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 AU STATUT SIIC

Suivi du seuil de détention du capital (< à 60 %)

Il est procédé à une revue semestrielle de la structure de l'actionariat sur la base des déclarations de franchissement de seuil (art. 233-7 C. com.) et des informations disponibles (registre des actionnaires).

Une alerte immédiate du Conseil d'Administration doit être effectuée en cas d'approche du seuil de 60 %. Ce contrôle est réalisé par la Direction Financière.

Tableau de suivi des obligations SIIC

Il est établi avant la clôture de chaque exercice un tableau récapitulatif calculant :

- la fraction des revenus locatifs nets à distribuer (≥ 95 %),
- la fraction des plus-values à distribuer (≥ 70 % avant fin N+2),
- les dividendes de filiales SIIC à redistribuer en totalité avant fin N+1,
- l'état des distributions effectives comparé aux obligations.

Ce travail est effectué annuellement avant l'arrêté des comptes par le Directeur Général Délégué, assisté du Directeur Financier, puis validé par le Conseil d'Administration lors de l'arrêté des comptes.

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE LIÉES AU RISQUE DE LIQUIDITÉ

Plan de trésorerie prévisionnel glissant

Un plan de trésorerie prévisionnel glissant sur douze mois est effectué mensuellement, intégrant les probabilités d'encaissements des loyers, les échéances des dettes fournisseurs et fiscales. Ce plan de trésorerie est transmis à la Direction.

Procédure de suivi du contentieux fiscal (taxe foncière)

Un point sur le contentieux est effectué trimestriellement par la Direction Financière avec les avocats en charge du dossier, ou plus souvent si l'activité du dossier le nécessite lors de la réception de courriers en provenance de l'Administration Fiscale. Un échange relatif au dossier a lieu avec le Conseil d'Administration avant chaque audience.

Après chaque jugement, l'impact sur le risque de liquidité du Groupe est effectué et pondéré au regard des garanties prises par les services fiscaux.

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE LIÉES À LA GESTION LOCATIVE ET COMMERCIALE DES ACTIFS

Nouveaux locataires

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

La commercialisation des actifs est réalisée 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 la Direction Financière qui vérifie les bilans, kbis et autres éléments disponibles sur internet afin de valider la solvabilité, l'activité et la réputation du candidat à la location. 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 peut parfois faire appel à des spécialistes agréés pour procéder à ces contrôles et recherches.

Suivi des impayés

Un processus de relance en cas d'impayé a été mis en place et effectué par le service comptable :

- J+8 : relance amiable par courriel,
- J+15 : mise en demeure,
- J+30 : transmission au conseil juridique pour une action en justice (cette étape est réalisée par la direction).

Un reporting mensuel des créances échues est transmis au Directeur Général Délégué.

Risque de dépendance à un nombre limité de locataires

La Société surveille activement le risque de concentration locative et s'efforce de maintenir une diversification satisfaisante de son portefeuille de locataires, notamment en veillant à la qualité de crédit des preneurs, à l'étalement des échéances de baux et à la diversification sectorielle de sa base locative. Toutefois, en raison de la taille et de la composition de son

patrimoine, la Société ne peut garantir que ce risque sera intégralement maîtrisé.

PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE LIÉE AUX EXPERTISES

Deux fois par an, il est procédé à une revue critique des expertises par la Direction Financière avec :

- une confrontation des valeurs expertisées avec les indicateurs de marché (valeurs locatives de marché, taux de rendement de marché),
- une analyse des écarts significatifs (>5 %) entre deux expertises successives,
- un échange avec les experts sur les hypothèses retenues (vacance, franchises de loyers).

Un tableau de synthèse interne est transmis au Directeur Général Délégué et au CA avec les comptes semestriels et annuels.

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE LIÉES À LA PROTECTION DES ACTIFS (RISQUE D'ASSURANCE)

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.
- 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 AUX RISQUES CLIMATIQUES.

Le Groupe effectue une veille légale afin de s'assurer qu'il répond aux exigences imposées par la loi. À ce titre, elle a effectué ou fait effectuer les déclaratifs dans le cadre de la loi Elan, qui impose une réduction de consommation des énergies finales d'au moins 40 % d'ici à 2030.

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 F I P P.

La conformité aux normes relatives à l'environnement (amiante, saturnisme et état parasitaire) 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, et avec nos conseils, qui s'assurent du bon respect de la réglementation applicable aux opérations de la Société, de ses filiales et aux intérêts du Groupe. Les risques contentieux sont anticipés dans la mesure du possible.

7. INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

(Article L.441-14 du Code de commerce)

En application des dispositions de l'Article L.441-14 du Code de commerce, nous vous indiquons dans le tableau ci-dessous, la décomposition, à la clôture du dernier exercice, 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.

Ventilation des retards de paiement fournisseurs et clients Situation au 31/12/2025

	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)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées					3							1
Montant total (T.T.C.) des factures concernées	-	10156	34			10190					6 000	6 000
% du montant total (T.T.C.) des achats de l'exercice		1,060 %	0,004 %			1,064%						
% du chiffre d'affaires T.T.C. de l'exercice											1,655%	1,655%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues												
Montant total des factures exclues												
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou légal - Article L.441-6 ou L. 443-1 du Code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement								Délais contractuels (préciser)				
								Délais légaux (préciser)				

8. PRISES DE PARTICIPATIONS ET/OU DE CONTRÔLE DANS DES SOCIÉTÉS

(Articles L.233-6 et L.247-1 du Code de commerce)

La Société n'a pris aucune participation ou contrôle dans des sociétés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (Article L.233-6 alinéa 1 du Code de commerce).

9. FILIALES ET PARTICIPATIONS

(Article L.233-6 alinéa 2 du Code de commerce)

Société (en milliers d'euros)	Capital	Activité de 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	Location de biens immobiliers	18	(183)
LE BREVENT	2 258	Location de biens immobiliers	-	12
SCI BRIAULX	1	Location de biens immobiliers	-	(876)
SCI BRIHAM	1	Location de biens immobiliers	695	226
KENTANA S.A.	31	Prise de participations dans des sociétés	-	(145)
LIPO	1	Location de biens immobiliers	-	(138)
SAMRIF	15	Location de biens immobiliers	61	(384)
FTI	7 311	Location de logements	-	(105)
PAMIER	8	Location de biens immobiliers	259	(16 064)
B : Participation inférieure à 10 %				
MyHotelMatch	3 402	Traitement de données		

Conformément à l'Article L.233-6 alinéa 2 du Code de commerce, le Conseil d'Administration présente l'activité et le résultat des filiales. Les revenus nets des immeubles sont présentés par Société et secteur d'activité en Note 6 de l'annexe sur les comptes consolidés. Les éléments autres que l'activité de gestion locative étant répartis par clé de répartition en fonction des m², seule le contributif au résultat net consolidé des entités détenues directement ou indirectement par F I P P est présenté ci-dessous, à savoir :

(En milliers d'euros)	Contributif au résultat net consolidé par Société 2025	Contributif au résultat net consolidé par Société 2024
F I P P	(357)	(350)
ALLIANCE 1995	(19)	358
SCI LEBREVENT	14	26
SCI BRIHAM	168	308
LIPO	53	50
SCI BRIAULX	(1 256)	(456)
KENTANA SA	(82)	(141)
HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA	(277)	43
HILLGROVE LIMITED	(307)	(628)
SAMRIF	(418)	(359)
PAMIER	6 297	(3 352)
FRANCE TOURISME IMMOBILIER	(105)	(101)
FIDRA SA	155	2
Résultat net consolidé	3 866	(4 599)

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

(Article L.233-13 et L.247-2, III du Code de commerce)

10.1. ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ

(Article L.233-13 du Code de commerce)

La structure du capital est la suivante :

	Actionnariat F I P P au 31/12/2025			Actionnariat F I P P au 31/12/2024		
	Actions	% de capital	% de droits de vote	Actions	% de capital	% de droits de vote
Monsieur Alain DUMÉNIL	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 %
F I P P (auto détention)	-	0,00 %	0,00 %	-	0,00 %	0,00 %
KENTANA S.A.	1 777 476	1,45 %	0,00 %	1 777 476	1,45 %	0,00 %
ALLIANCE 1995	5 351 209	4,37 %	0,00 %	5 351 209	4,37 %	0,00 %
« Groupe » Alain DUMÉNIL	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 %
Total	122 471 554	100,00 %	100,00 %	122 471 554	100,00 %	100,00 %

Aucun autre actionnaire n'a déclaré détenir plus de 5 % du capital ou des droits de vote (Article L.233-7 du Code de commerce).

Monsieur Alain DUMÉNIL contrôle directement et indirectement par le biais des différentes sociétés ci-dessus la société F I P P (Article L.233-3 du Code de commerce).

Au 31 décembre 2025, 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.

10.2. TITRES D'AUTOCONTRÔLE

(Article L.233-13 du Code de commerce)

Au 31 décembre 2025, la Société F I P P détient des actions propres par le biais des sociétés Alliance 1995 et Kentana S.A.

Elle détient 100 % du capital et des droits de vote de ces deux sociétés.

10.3. 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 la société F I P P au 31 décembre 2025.

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 F I P P au 31 décembre 2025.

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

Nous vous informons qu'aucun évènement important n'est survenu dans la société et dans le groupe.

12. RESSOURCES INCORPORELLES ESSENTIELLES DE LA SOCIÉTÉ

(Article L.22-10-35 paragraphe 6 du Code de commerce renvoie à l'Article L.232-1 7° du Code de commerce et article L.233-26 du Code de commerce)

Le Groupe ne dispose pas de ressources incorporelles essentielles à son activité immobilière.

13. INDICATEURS CLEFS DE PERFORMANCE DE NATURE FINANCIÈRE AYANT TRAIT À L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

(Article L.232-1 II 4° du Code de commerce)

Le seul indicateur autre que ceux découlant des normes comptables est l'Actif Net Réévalué (ANR) dont le calcul est détaillé dans la Note suivante.

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

Le Groupe F I P P a décidé d'adopter dès sa première consolidation, 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 ¹

L'économie française a résisté en 2025, mais sans véritable accélération. La croissance s'est établie à 0,9 % sur l'ensemble de l'année, après 1,1 % en 2024, confirmant un net ralentissement dans un contexte marqué par les tensions géopolitiques, la remontée des frictions commerciales et un climat politique incertain. Au quatrième trimestre, le PIB a

progressé de 0,2 %, illustrant une dynamique modérée mais positive.

Le moteur traditionnel de la croissance française – la consommation des ménages – est resté poussif. Elle n'a progressé que de 0,4 % sur l'année, malgré un reflux marqué de l'inflation, tombée autour de 1 %. La progression du pouvoir d'achat s'est nettement affaiblie, limitée à 0,8 % par unité de consommation, contre 2,3 % en 2024. La hausse des impôts, la moindre progression des revenus du patrimoine et un second semestre en repli ont freiné l'élan des ménages.

Le taux d'épargne, bien qu'en léger recul en fin d'année, demeure historiquement élevé à 18,3 % en moyenne annuelle, un niveau inédit depuis 1979. Côté entreprises, l'investissement reste hésitant (+0,3 %) et le taux de marge a

1. INSEE – Informations Rapides - 30 janvier 2026 / www.forbes.fr - 27 février 2026

reculé à 31,4 %, tout en restant supérieur à son niveau d'avant-crise sanitaire. L'environnement global reste dominé par l'incertitude.

La dette publique atteint 117,4 % du PIB fin 2025, reflétant un contexte budgétaire tendu.

MARCHÉ HÔTELIER ¹

Grâce à un bon 4^{ème} trimestre avec plus de 800 M€ investis, le marché de l'investissement en hôtellerie en France dépasse pour la première fois les 3 Mds€. Cette belle performance s'explique par un plus grand nombre de transactions de taille moyenne. Ainsi, plus de 60 transactions comprises entre 10 et 50 M€ ont été recensées en 2025 contre une moyenne de 45 par an ces 5 dernières années, et 9 transactions entre 50 et 100 M€, presque le double de l'année dernière et de la moyenne quinquennale.

Après une année 2024 exceptionnelle, le marché francilien a légèrement reculé en 2025 tout en signant sa 2^e meilleure performance avec plus de 1,7 Md€ investis. A contrario, si les Régions ont vu leurs volumes fortement progresser en 2025 par rapport à la contre-performance de 2024 (+46 %), ces derniers restent inférieurs à ce qu'on a pu observer depuis 2019, mise à part 2020.

Seules les régions Provence-Alpes-Côte d'Azur et Auvergne-Rhône-Alpes ont enregistré des performances honorables.

L'activité de l'hôtellerie en 2025 a été soutenue à la fois par des grandes transactions et un nombre record de signatures (22 transactions). Les taux de rendement prime pour l'hôtellerie continuent à être relativement attractifs et s'échelonnent entre 5,00 % pour les actifs loués dans le cadre d'un bail commercial et 6,00 % pour ceux sous contrat de gestion.

Avec près de 460.000 nuitées enregistrées à fin novembre 2025 sur 12 mois glissants, le secteur de l'hébergement collectif touristique français bat largement le précédent record de fréquentation de 2023 (+7 %) et affiche une hausse de +8 % par rapport à une année 2024 en retrait.

Cette bonne performance est généralisée avec une progression qui concerne tous les types

d'hébergement (+10 % pour l'hôtellerie, +8 % pour l'hôtellerie de plein air et +5 % pour les autres hébergements collectifs touristiques) et à la fois les clientèles domestique et internationale (respectivement +6 % et +12 %). La France semble ainsi bénéficiaire de la réussite de l'organisation des Jeux Olympiques d'été Paris 2024 et de la poursuite de la croissance du tourisme mondial. Les données disponibles pour les 3 derniers mois (septembre/octobre/novembre) indiquent un recul du nombre de nuitées pour la clientèle domestique, principalement induit par le positionnement du jour férié du 1^{er} novembre moins favorable cette année que les années précédentes (un samedi contre un vendredi en 2019 et 2024). Pour la clientèle internationale, la progression sur la même période atteint +8 % par rapport à 2024. Concernant les mois à venir, en complément d'un enneigement opportun pour les destinations de montagne, les vacances d'hiver 2025 devraient être moins pénalisées par le calendrier avec des jours fériés de fin d'année favorables aux week-ends prolongés. Par ailleurs, les taux de réservation dans l'hôtellerie enregistrés à la mi-janvier 2026 laissent présager un début d'année 2026 au moins équivalent à 2025.

À l'échelle nationale et pour l'ensemble des gammes d'hôtels, le RevPAR pour l'ensemble de l'année 2025 progresse légèrement par rapport à l'année dernière (+1,4 %) pour atteindre 84 €. Cette progression a été permise par une légère hausse à la fois des prix et du taux d'occupation (respectivement +0,2 % et +0,8 point par rapport à 2024). Ce dernier reste toutefois inférieur au niveau atteint en 2023, un signal qui appelle à une interprétation prudente de ces résultats. En effet, l'analyse à l'échelle des gammes nous montre que les segments budget, économique et milieu de gamme ont dû revoir leur prix à la baisse (entre -1,3 % et -2,4 % par rapport à 2024) pour tenter de maintenir les taux d'occupation. Seule la catégorie milieu de gamme a réussi à trouver le bon équilibre et à faire progresser son RevPAR. De son côté, le segment haut de gamme enregistre encore une hausse significative de son RevPar, de l'ordre de +5,4 %, avec une augmentation de prix qui se poursuit mais dans une moindre mesure (+1,2 % sur l'ensemble de l'année 2025, contre +8,1 % en 2024).

1. CBRE - Figures - Hôtels 4t 2025

LE MARCHÉ LONDONNIEN ¹

Dans un contexte économique mondial en pleine turbulence, le marché immobilier de luxe à Londres fait face à des défis sans précédent.

À Londres, sur les trois premiers trimestres de l'année 2025, les ventes de biens immobiliers supérieures à 5 millions d'euros ont chuté de 18 % par rapport à la même période en 2024. Un niveau qui s'approche de celui, historique, du confinement au moment de la pandémie de Covid-19 début 2020.

Par ailleurs, selon les données de la société immobilière LonRes, « aucune vente supérieure à 50 millions de livres sterling (66,8 millions de dollars) n'a été enregistrée pour la deuxième année consécutive à Londres », ce qui n'était plus arrivé depuis 2011.

Plusieurs facteurs expliquent cette désaffection des grandes fortunes pour le bâti des beaux quartiers londoniens : d'abord, le statut fiscal des « non domiciled » (ou « Non dom ») a été supprimé en avril 2025, à l'initiative de la Chancelière de l'Échiquier, la travailliste Rachel Reeves. Il permettait, jusqu'alors, à quelques 74.000 personnes les plus fortunées en activité et vivant au Royaume-Uni de ne pas payer d'impôts sur leurs avoirs étrangers. Désormais, leurs avoirs sont soumis à l'impôt sur l'héritage, et cela même s'ils se trouvent dans un trust, à partir de dix ans de résidence au Royaume-Uni.

Autre facteur d'explication, la surtaxe sur les droits de mutation pour l'acquisition d'une résidence secondaire ou d'un bien d'investissement de plus de 2 millions de livres (« mansion tax ») a également augmenté l'année dernière.

Les « inquiétudes quant au déficit des finances publiques » ont par ailleurs, semble-t-il, insufflé l'année dernière un climat d'attentisme sur Londres. Tandis qu'il ne faut pas omettre des éléments structurels. En effet, bien avant ces changements, il y a eu un important effet Brexit ces dix dernières années, puisque le dernier pic du marché date de 2014. Les quartiers prime de Londres enregistrent, sur dix ans, une baisse de 25 %, hors inflation. Avec l'inflation, ils atteignent -45 %.

Londres perd ainsi de son attrait auprès des investisseurs étrangers, au profit de destinations comme Dubaï, Milan ou Monaco. Le marché reste cependant résilient dans les quartiers emblématiques (Mayfair, Chelsea, Kensington), mais avec une forte volatilité, car ces nouvelles destinations peinent à offrir l'équivalent du marché londonien. Londres conserve une profondeur unique, une liquidité internationale et une attractivité culturelle difficilement reproductible.

Pour beaucoup d'ultrariches, ces villes jouent un rôle de solution transitoire. Les biens londoniens sont conservés, non par hasard, mais comme une réserve de valeur stratégique en attendant un contexte plus favorable.

À moyen terme, un rebond reste envisageable, notamment en fonction des évolutions politiques et fiscales à venir. D'ici là, cette phase de repli permet aux acheteurs solides de se positionner sur des actifs d'exception dans des conditions nettement plus favorables.

Perspectives 2026 ^{2, 3}

Si la dynamique est favorable pour l'hôtellerie française, elle doit rester vigilante face aux défis, toujours plus nombreux, qui se dressent devant elle.

On s'attend à la poursuite de la montée en gamme avec une attractivité maintenue pour le luxe et le tourisme international.

Il faut néanmoins rester prudent : piliers de l'économie française, l'hôtellerie et le tourisme restent en effet solides, mais l'instabilité politique qui règne en France, les incertitudes économiques et les difficultés rencontrées par les entreprises en termes de réglementation pourraient finir par impacter le secteur, sans compter les effets possibles de la situation géopolitique mondiale.

Pour ce qui concerne le marché londonien du luxe, il fait face à une situation rarement observée. Le nombre de biens affichés à plus de 5 millions de livres n'a jamais été aussi élevé, avec une progression spectaculaire sur un an. Cette accumulation traduit un déséquilibre clair entre l'offre et la demande sur le segment premium.

1. www.bfmbtv.com - 7 janvier 2026 / Actual Immo - 1^{er} janvier 2026

2. Pôle Implantation Tourisme. - Le marché hôtelier en France : chiffres clés et tendance 2026 - 5 mars 2026

3. Actual Immo - 1^{er} janvier 2026

Contrairement aux cycles précédents, cette hausse de l'offre ne résulte pas d'un afflux de nouveaux investisseurs, mais d'un attentisme généralisé. Les vendeurs préfèrent patienter, tandis que les acheteurs potentiels adoptent une posture d'observation.

Néanmoins, cet état de fait ne signifie pas un désintérêt durable pour Londres, mais plutôt une phase d'ajustement. Le marché se purge des excès passés et s'aligne progressivement sur un nouveau cadre fiscal et économique.

Pour les investisseurs capables de se positionner sans contrainte de calendrier, cette phase marque un changement de rapport de force inédit en faveur des acheteurs.

Concernant plus particulièrement le Groupe F I P P, nous continuerons à gérer les biens présents dans le portefeuille, tous en se réservant la possibilité de vendre ou d'acheter des actifs si une offre intéressante se présentait. Le Groupe a toujours eu une gestion opportuniste de son patrimoine, se dessaisissant de ses actifs lorsqu'une opportunité intéressante se présentait. Il en va de même pour les éventuelles acquisitions.

Le site CAPN, a vu un nouveau PLUi adopté déterminant la destination d'hébergement d'activités technologiques, la Société PAMIER a par conséquent entamé la destruction des bâtiments présents sur la parcelle, et continuera

dans cette direction afin de valoriser la charge foncière, et accessoirement réduire le montant de taxe foncière appelée annuellement, et faisant l'objet d'un litige.

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 48 751 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 2025 :

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Capitaux propres consolidés part du Groupe	48 865	45 015
Nombre total d'actions	122 471 554	122 471 554
Nombre d'actions en autocontrôle	(7 128 685)	(7 128 685)
Nombre d'actions hors autocontrôle	115 342 869	115 342 869
ANR par action	0,424 €	0,390 €

L'ANR progresse de 8,7 %.

15. APPROBATION DES COMPTES – AFFECTATION DU RÉSULTAT – QUITUS AUX ADMINISTRATEURS

15.1. AFFECTATION DU RÉSULTAT

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 2 467 043,16 euros comme suit :

Origine :

Perte de l'exercice clos le
31/12/2025 : 2 467 043,16 €

Affectation :

Au compte
« report à nouveau » : 2 467 043,16 €

Solde :

Du poste « report à nouveau »
après affectation : (19 477 521,43 €)

Il est précisé que, dans le cadre du régime SIIC, la Société n'a pas d'obligation de distribution de ses résultats au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Le résultat distribuable étant négatif, l'obligation de distribution de 8 022 513 euros 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 €
2021	85 850 €
2022	197 498 €
2023	215 278 €
2024	521 406 €
Total	8 022 513 €

15.2. CHARGES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT

(Article 39-4 du Code Général des Impôts)

Nous vous informons que nos comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ne font apparaître aucune charge, ni dépenses visées par l'Article 39-4 du Code Général des Impôts.

15.3. 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 procédé à aucune distribution de dividendes au titre des trois précédents exercices.

Nous vous rappelons qu'au cours des trois précédents exercices, aucune distribution exceptionnelle n'a été versée par la société F I P P.

15.4. QUITUS AUX ADMINISTRATEURS

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

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

(Articles L.232-1 II et L.233-26 du Code de commerce)

Nous vous rappelons, conformément aux dispositions des Articles L.232-1 II 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 le 31 décembre 2025, en matière de recherche et de développement.

17. SUCCURSALES EXISTANTES

(Article L.232-1 II 3° du Code de commerce)

Nous vous informons que la société n'a pas de succursale.

18. ACTIONNARIAT SALARIÉ - SEUIL DE PARTICIPATION DES SALARIÉS AU CAPITAL SOCIAL

(Article L.225-102 alinéa 1 du Code de commerce)

À la clôture de l'exercice, la participation des salariés, telle que définie à l'Article L.225-102 alinéa 1 du Code de commerce, représentait 0 % du capital social de la Société.

Par conséquent, 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. Le rapport spécial visé à l'Article L.225-184 du Code de commerce n'est donc pas requis.

19. 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 Mixte du 16 juin 2025 pour une durée de 18 mois.

Conformément à l'Article L.225-211 du Code de commerce, nous vous informons qu'aucune

opération d'achat ou de vente d'actions propres n'a été enregistrée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Au 31 décembre 2025, la société ne détient aucune action propre.

20. AUTORISATION À DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET DE METTRE EN PLACE UN NOUVEAU PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS

L'Assemblée Générale Mixte en date du 16 juin 2025 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 décembre 2026, 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.

21. PROGRAMMES DE RACHAT D'ACTIONS

Conformément à l'article L.22-10-62 du Code de commerce, nous vous rendons compte des opérations d'achat d'actions propres réalisées par la Société du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025, en vertu de l'autorisation conférée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale des actionnaires du 16 juin 2025.

Aucune opération d'achat ou de vente d'actions propres n'est intervenue au cours de l'exercice 2025.

Consécutivement, les dispositions des articles 241-1 à 241-6 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers n'étant pas applicables à la société, aucun programme de rachat d'actions n'a donc été publié par la société selon les modalités de l'article 221-3 du règlement général de l'AMF.

22. SITUATION DES MANDATS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Nous vous informons qu'aucun mandat de commissaire aux comptes n'arrivera à échéance à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Nous vous informons que la société DELOITTE & ASSOCIES, co commissaire aux comptes titulaire se trouvait dans la 23-ème année de sa mission de certification des comptes au 31 décembre 2024.

Conformément à l'article L.821-45 II du Code de commerce, la durée maximale du mandat d'un co-commissaire aux comptes titulaire est de 24 années.

Afin de se conformer aux dispositions législatives, le Conseil d'Administration propose aux actionnaires, la candidature de la société OPSIONE, Société par actions simplifiée, au capital de 47 962 euros, dont le siège social est sis 105-109 rue du Faubourg Saint-Honoré-75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 409 967 130 et représentée par Monsieur Mair FERERES, en remplacement de la société DELOITTE & ASSOCIES.

La société OPSIONE sera nommée pour une durée de six exercices à compter de la date de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos 31 décembre 2025, et jusqu'à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2031.

23. SITUATION DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS

Nous vous informons que les mandats des Administrateurs arriveront à échéance à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Nous vous demandons de les renouveler pour une nouvelle période de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

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

L'Assemblée Générale Mixte en date du 16 juin 2025 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.

Le nombre maximum d'actions pouvant être annulées par la Société en vertu de la présente

autorisation est de 10 % des actions composant le capital de la société par période de vingt-quatre mois.

Cette autorisation a été consentie pour une période de dix-huit mois et arrivera donc à échéance en décembre 2026. Il sera donc proposé à la présente Assemblée de renouveler cette autorisation pour une nouvelle période de dix-huit mois.

25. VOTE PAR CORRESPONDANCE DES MEMBRES DE CONSEIL D'ADMINISTRATION ET MODIFICATION DE L'ARTICLE 13 DES STATUTS AINSI QUE SUPPRESSION D'UNE PARTIE DU DEBUT DU SIXIÈME ALINEA DUDIT ARTICLE AFIN DE METTRE LES STATUTS EN CONFORMITÉ AVEC LA RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR

Le Président indique aux membres du conseil que la loi du 13 juin 2024 dite Attractivité et le décret n°2024-904, du 8 octobre 2024 relatif à la mise en œuvre des mesures de modernisation des modalités de réunion et de consultation des organes de décisions de certaines formes sociales ont élargi les possibilités de consultation à distance des organes sociaux.

À ce titre, les statuts peuvent désormais autoriser les membres du conseil à voter par correspondance (Article L.225-37 alinéa 3 du Code de commerce).

Les mentions que doivent comporter le formulaire de vote par correspondance sont indiquées à l'article R.225-21 du Code de commerce.

Nous vous demandons de modifier l'Article 13 des statuts en ajoutant le paragraphe suivant :

« VII- Les Administrateurs peuvent, pour chaque réunion du Conseil d'Administration, voter par correspondance au moyen d'un formulaire établi par la société dans les conditions prévues aux articles L. 225-37, alinéa 3, et R. 225-21 du Code de commerce.

Le formulaire de vote par correspondance, adressé par la société aux Administrateurs, permet de se prononcer sur chacune des décisions soumises au conseil, dans l'ordre figurant dans la convocation, et offre pour chaque décision la possibilité d'exprimer un vote favorable, défavorable ou une abstention ; il comporte en outre un espace permettant à l'Administrateur d'expliquer sa position et précise la date limite à laquelle il doit être reçu par le conseil pour être pris en compte.

Sont annexés au formulaire le texte des décisions proposées ainsi que l'ensemble des documents nécessaires à l'information des Administrateurs.

Le formulaire, qui peut être transmis par la société et renvoyé par l'Administrateur par voie

électronique, ou postale, doit, pour être valable, comporter les nom et prénom usuels de l'Administrateur ainsi que sa signature, le cas échéant électronique.

Les autres modalités d'exercice du vote par correspondance, et notamment les délais et la forme d'envoi des formulaires, sont précisées par le règlement intérieur du Conseil d'Administration dans le respect des dispositions légales et réglementaires en vigueur. »

Afin de mettre les statuts en conformité avec la **loi attractivité n°2024-537 du 13 juin 2024 et le décret n°2024-904 du 8 octobre 2024**, nous vous demandons de supprimer une partie du début du sixième alinéa de l'Article 13 des statuts.

La rédaction de l'article 13 sera désormais la suivante :

► Article 13- Réunion du Conseil d'Administration

I - Le conseil se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige au siège social ou en tout autre endroit fixé par le Président.

Il est convoqué par le président dans les conditions prévues par la loi, par tous moyens, même verbalement, éventuellement à la demande du Directeur Général, ou du tiers au moins des Administrateurs.

Chaque convocation du conseil doit être accompagnée d'un ordre du jour indiquant avec précision les questions qui seront évoquées.

En cas d'empêchement du Président, le conseil désigne pour chaque séance l'Administrateur qui doit présider la réunion.

II - Tout Administrateur personne physique, ou représentant permanent d'une personne morale Administrateur, peut donner mandat à un autre Administrateur de le représenter à une séance du conseil. Au début de celle-ci, le mandataire doit justifier de son pouvoir. Chaque

Administrateur ne peut disposer, au cours d'une même séance, que d'une seule procuration et cette dernière n'est valable que pour une réunion déterminée.

Sont réputés présents, pour le calcul du quorum et de la majorité, les Administrateurs qui participent à la réunion du conseil par des moyens de télécommunication dont la nature et les conditions d'utilisation sont déterminées par la réglementation en vigueur.

III - Les décisions sont prises aux conditions de quorum et de majorité prévues par la loi ; en cas de partage des voix, celle du Président ou de l'Administrateur en faisant fonction est prépondérante.

IV - Les procès-verbaux sont dressés et les copies ou extraits des délibérations sont délivrés et certifiés conformément à la loi.

V - Sur proposition du Président, le conseil peut autoriser les membres de la direction ou des tiers à assister aux séances du conseil, sans voix délibérative.

VI - Les décisions suivantes peuvent être prises par consultation écrite du Conseil d'Administration sur la demande du président :

- nomination provisoire des membres du conseil,
- autorisation de cautions aval et garantie donnée par la société,
- décision de modification des statuts pour les mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires sur délégation de l'assemblée générale,
- convocation de l'assemblée générale,
- transfert du siège social dans le même département.

La consultation écrite des Administrateurs pourra être effectuée par messagerie électronique, selon les modalités précisées par le règlement intérieur. Les décisions ainsi prises pour l'objet des procès-verbaux établis par le président du Conseil d'Administration, lesquels sont conservés

dans les mêmes conditions que les autres décisions du Conseil d'Administration.

VII - Les Administrateurs peuvent, pour chaque réunion du Conseil d'Administration, voter par correspondance au moyen d'un formulaire établi par la société dans les conditions prévues aux articles L. 225-37, alinéa 3, et R. 225-21 du Code de commerce.

Le formulaire de vote par correspondance, adressé par la société aux Administrateurs, permet de se prononcer sur chacune des décisions soumises au conseil, dans l'ordre figurant dans la convocation, et offre pour chaque décision la possibilité d'exprimer un vote favorable, défavorable ou une abstention ; il comporte en outre un espace permettant à l'Administrateur d'expliquer sa position et précise la date limite à laquelle il doit être reçu par le conseil pour être pris en compte.

Sont annexés au formulaire le texte des décisions proposées ainsi que l'ensemble des documents nécessaires à l'information des Administrateurs.

Le formulaire, qui peut être transmis par la société et renvoyé par l'Administrateur par voie électronique, ou postale, doit, pour être valable, comporter les nom et prénom usuels de l'Administrateur ainsi que sa signature, le cas échéant électronique.

Les autres modalités d'exercice du vote par correspondance, et notamment les délais et la forme d'envoi des formulaires, sont précisées par le règlement intérieur du Conseil d'Administration dans le respect des dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Par délibérations du 24 avril 2026, votre Conseil d'Administration a mis à jour le règlement intérieur en adoptant un paragraphe « Vote par correspondance des Administrateurs » sur les modalités de vote par correspondance des Administrateurs. Le règlement intérieur complété est accessible sur le site de la Société.

26. RATIFICATION DE LA MODIFICATION DU CINQUIÈME PARAGRAPHE DE L'ARTICLE 19 DES STATUTS

Nous vous soumettons la ratification de la modification du cinquième paragraphe l'article 19 des statuts décidé par le Conseil d'Administration du 24 avril 2026 afin de mettre en conformité les statuts avec le décret 2026-94 du 13 février 2026 relatif à la modernisation des modalités de communication avec leurs actionnaires de certaines sociétés commerciales qui a modifié la date à laquelle il doit être justifié du droit de participer aux assemblées générales d'actionnaires dans les sociétés cotées qui est désormais fixée au cinquième jour ouvré précédant l'assemblée, au lieu du deuxième jour, à zéro heure, heure de Paris.

La nouvelle rédaction du paragraphe 5 de l'article 19 des statuts serait la suivante :

► Article 19 – Assemblées d'actionnaires - droit de vote

« Tout actionnaire peut participer personnellement ou voter par correspondance ou à distance aux assemblées, sur justification de son identité et de l'enregistrement comptable des titres au cinquième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la société, soit dans les comptes au porteur tenus par l'intermédiaire habilité. »

27. MODIFICATION DU HUITIÈME ALINÉA DE L'ARTICLE 19 DES STATUTS ET AJOUT D'UN NOUVEAU PARAGRAPHE AUDIT ARTICLE

Afin de mettre les statuts en conformité avec la loi attractivité n°2024-537 du 13 juin 2024 et le décret n°2024-904 du 8 octobre 2024, nous vous demandons également de modifier le huitième alinéa de l'article 19 des statuts pour remplacer le mot visioconférence par « télécommunication » et d'ajouter à compter du 1^{er} juillet 2026, un nouveau paragraphe audit article.

peuvent participer et voter à toute assemblée générale ou spéciale par tout moyen de télécommunication permettant leur identification. »

Le paragraphe suivant sera ajouté à la fin de l'Article 19 des statuts, avec effet au 1^{er} juillet 2026.

► Article 19 – Assemblées d'actionnaires - droit de vote

« Les sociétés peuvent, à l'égard de leurs actionnaires inscrits au nominatif, satisfaire par voie électronique aux obligations de convocation et de communication prévues aux articles R.225-61-2, R.225-61-3, au second alinéa de l'article R.225-67 ainsi qu'aux articles R.225-68, R.225-72, R.225-74, R.225-83, R.225-88 et R.236.4". »

La nouvelle rédaction de l'alinéa 8 de l'article 19 des statuts serait la suivante :

► Article 19 – Assemblées d'actionnaires - droit de vote

« Dans les conditions fixées par la réglementation et selon les modalités préalablement définies par le Conseil d'Administration, les actionnaires

28. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ÉTABLI EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.225-37 ALINÉA 6 DU CODE DE COMMERCE

En application des dispositions de l'article L.225-37 alinéa 6 du Code de commerce, nous vous présentons dans une section spécifique du présent rapport, le rapport sur le gouvernement d'entreprise en Annexe 2 qui contient les informations indiquées aux Articles L.225-37-4, L.22-10-8 (renvoie à l'article R.22-10-14 du Code de commerce), L.22-10-9, L.22-10-10 et L.22-10-11

du Code de commerce. Le présent rapport a été arrêté par le Conseil d'Administration dans sa séance du 24 avril 2026.

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 2025, le Groupe deux dirigeants. 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.

29. 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 2025.

30. OPÉRATIONS D'ATTRIBUTION D' ACTIONS RÉALISÉES EN VERTU DES ARTICLES L.225-197-1 À L.225-197-3 ET L.22-10-59 DU CODE DE COMMERCE ET OPÉRATIONS RÉALISÉES EN VERTU DES DISPOSITIONS PRÉVUES AUX ARTICLES L.22-10-56, L.22-10-57 ET L.225-177 À 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.

31. PRÊTS INTERENTREPRISES

(Article L.511-6, 3 bis al 2 du Code Monétaire et Financier)

La Société n'a consenti, au cours de l'exercice 2025, aucun prêt à moins de trois 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.

32. TABLEAU DES RÉSULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES

Au présent rapport est joint en Annexe 3 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.

33. POUVOIRS POUR LES 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 2025, 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 2025

Société	Immeuble	Code postal	Ville	Nature du bien	Taux d'occupation au 31/12/2025	Total m ²
SAMRIF	Centre Clos la Garenne	94	Fresnes	Bureaux / Commerces	31,0 %	5 419 m ²
PAMIER (1)	Centre d'Affaires Paris Nord	93	Blanc Mesnil	Projet de restructuration		36 340 m ²
Total banlieue					31,0 %	41 759 m²
SCI BRIHAM	Hôtel le TOTEM	74	Flaine	Actif destiné à la vente	100,0 %	4 968 m ²
SCI BRIAULX	Résidence des Arcs	74	Arc 2000	Hôtel	0,0 %	15 234 m ²
SCI LE BREVENT	Résidence La Forêt	74	Flaine	Non Affectable (Caves)	0,0 %	113 m ²
ALLIANCE 1995	Chalets « Les Meuniers »	74	Megève	Habitations	0,0 %	1 447 m ²
F I P P	Terrain rue Jean Bouin	55	Verdun	Non Affectable (Terrain)		127a05ca
Total province					22,1 %	21 762 m²
HILLGROVE LTD	50 Charles Street, London	GB	Londres	Habitations	0,0 %	505 m ²
Total étranger					0,0 %	505 m²
Total Groupe F I P P					24,1 %	64 026 m²

(1) Le site Centre d'Affaire Pris Nord étant destiné à être détruit afin de valoriser la charge foncière, le taux d'occupation de ce site n'entre pas dans les calculs du Total banlieue et Total Groupe F I P P.

ANNEXE 2 - RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025

1. ORGANE D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

Depuis le 7 janvier 2025, la société se réfère au code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF, tout en écartant certaines recommandations qui ne lui paraissent pas adaptées à la société (voir Titre 3).

1.1. Composition du Conseil d'Administration

(Article L.22-10-10 1° du Code de commerce)

La société est dirigée par un Conseil d'Administration (formule moniste, Article 3.1 du code AFEP-MEDEF).

Votre Conseil d'Administration est composé de trois membres :

- Monsieur Farid BOUDIS, Président Directeur Général,
- Madame Valérie DUMÉNIL, Administrateur,
- Madame Laurence DUMÉNIL, Administrateur.

La durée du mandat des Administrateurs est de trois années (Article 12 des statuts). La société respecte la recommandation de l'Article 15.1 du code AFEP-MEDEF.

Il est rappelé que la loi 2011-103 du 27 janvier 2011 a imposé une représentation équilibrée des femmes et des hommes dans les conseils d'administration. La société compte deux femmes sur les trois membres de son Conseil d'Administration. La composition du conseil est conforme à l'article L.225-18-1 du Code de commerce qui stipule que : « Dans ces mêmes sociétés, lorsque le conseil est composé au plus de huit membres, l'écart entre le nombre des Administrateurs de chaque sexe ne peut être supérieur à deux. » (Article L.22-10-3 du Code de commerce renvoi à l'Article L.225-18-1 dudit code).

La liste des fonctions et mandats exercés par vos Administrateurs figure au point 4.3 du présent rapport. (Article 20 du code AFEP-MEDEF)

Présentation synthétique du Conseil d'Administration (Article 15.3 du code AFEP-MEDEF - Annexe 3 du code AFEP-MEDEF)

	Informations personnelles				Expérience Nombre de mandats dans des sociétés cotées	Position au sein du conseil				Participation à des Comités de conseil
	Âge	Sexe	Nationalité	Nombre d'actions		Indépendance	Date initiale de nominations	Échéance du mandat	Ancienneté au conseil	
Farid BOUDIS Président du Conseil d'Administration Directeur général	65	M	France	0		Non	23/09/2025	2025	1an	X
Valérie DUMÉNIL Administrateur	42	F	France	0	3	Non	25/06/2014	2025	12 ans	X
Laurence DUMÉNIL Administrateur	45	F	France	0	4	Non	22/06/2017	2025	9 ans	X
Administrateur(s) représentant les salariés actionnaires	-									
Administrateur(s) représentant les salariés	-									

X : non. La société n'a pas mis en place de comité.

L'assemblée générale ordinaire du 23 septembre 2025 a nommé Monsieur Farid BOUDIS, Administrateur en remplacement de Monsieur Jean FOURNIER, Administrateur décédé le 23 juin 2025.

Monsieur Farid BOUDIS a également été nommé Président Directeur Général par le Conseil d'Administration du 23 septembre 2025, en remplacement de Monsieur Jean FOURNIER.

Changements intervenus dans la composition du Conseil d'Administration et des comités au cours de l'exercice

Situation arrêtée le 23 septembre 2025 (Annexe 3 du code AFEP-MEDEF)

	Départ	Nomination	Renouvellement
Conseil d'Administration	Jean FOURNIER	Farid BOUDIS	X
Comité d'Audit	n/a	n/a	n/a
Comité des Rémunérations	n/a	n/a	n/a
Comité des Nominations	n/a	n/a	n/a
Comité de Direction	n/a	n/a	n/a

n/a : non applicable.

X : néant

Absence de comité d'audit et de rémunération

Compte tenu de la taille du Groupe, la société n'a pas mis en place des comités d'audit, de rémunération et de nomination. Les explications données par la société pour la non-application des recommandations indiquées aux articles 17, 18 et 19 du code AFEP-MEDEF figurent dans le tableau présenté au point 3 du présent rapport.

Le Conseil d'Administration assure les missions de ces comités (voir pages 49 et 50 : conseils d'administration des 28 avril 2025 et 25 septembre 2025).

Absence de nomination d'un Administrateur indépendant (Article 10 du code AFEP-MEDEF)

Lors de sa séance du 26 janvier 2026, le Conseil d'Administration a examiné l'indépendance des Administrateurs au 31 décembre 2025.

Après examen des critères d'indépendance mentionnés aux points 10.5 à 10.7 du code AFEP-MEDEF (voir ci-dessous) :

Critère 1 : Salarié mandataire social au cours des cinq années précédentes

Ne pas être ou ne pas avoir été au cours des cinq années précédentes :

- salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la société ;
- salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou Administrateur d'une société que la société consolide ;
- salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou Administrateur de la société mère de la société ou d'une société consolidée par cette société mère.

Critère 2 : Mandats croisés

Ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la société détient directement ou indirectement un mandat d'Administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire social exécutif de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'Administrateur.

Critère 3 : Relations d'affaires significatives

Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement, conseil significatif de la société ou de son groupe, ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité.

Critère 4 : Lien familial

Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social.

Critère 5 : Commissaire aux comptes

Ne pas avoir été Commissaire aux comptes de l'entreprise au cours des cinq années précédentes.

Critère 6 : Durée de mandat supérieur à 12 ans

Ne pas être Administrateur de la société depuis plus de douze ans.

Critère 7 : Statut du dirigeant mandataire social non-exécutif.

Ne pas percevoir de rémunération variable en numéraire ou des titres ou de rémunération liée à la performance de la société ou du groupe, si l'Administrateur est dirigeant mandataire social non exécutif.

Critère 8 : Statut de l'actionnaire important

Des Administrateurs représentant des actionnaires importants de la société ou de sa société mère peuvent être considérés comme indépendants dès lors que ces actionnaires ne participent pas au contrôle de la société. Toutefois, au-delà d'un seuil de 10 % en capital ou en droits de vote, le conseil, sur rapport du comité des nominations, s'interroge systématiquement sur la qualification d'indépendant en tenant compte de la composition du capital de la société et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel.

Le Conseil d'Administration a constaté que :

Monsieur Farid ne satisfait pas au critère 1 en raison de son mandat de Président Directeur Général. Mesdames Valérie et Laurence DUMÉNIL ne satisfont pas aux critères 4.

Le conseil a considéré conformément au code AFEP-MEDEF auquel la société se réfère, qu'un Administrateur est indépendant dès lors qu'il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la société, son groupe ou sa direction qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement.

Aucun membre de votre Conseil n'est actuellement élu parmi les salariés, la société n'ayant pas atteint les seuils déclenchant une obligation à ce titre.

La société ne compte aucun Administrateur indépendant. L'explication est indiquée dans le tableau figurant au point 3 du présent rapport.

La société n'a pas mis en place de comité de nomination en raison de la taille du groupe.

Le Conseil d'Administration est actuellement composé de trois membres. La société considère que cette composition est adaptée à sa taille et à son organisation. Cette configuration permet une prise de décision rapide et efficace, tout en assurant un niveau satisfaisant de contrôle et de suivi des activités. De plus, avec l'absence de comités spécialisés, le Conseil d'Administration exerce collégalement l'ensemble des missions qui leurs seraient normalement dévolues. La société est néanmoins pleinement attachée aux principes de gouvernance et souhaite, conformément aux recommandations du code AFEP-MEDEF, proposer la nomination d'un Administrateur indépendant dès que l'opportunité se présentera, en veillant à ce que le candidat retenu apporte une expertise complémentaire et contribue activement aux travaux du Conseil. Le conseil a identifié une personne remplissant les critères d'indépendance qui pourrait le rejoindre mais uniquement à partir du 1^{er} octobre 2026.

Synthèse de l'indépendance des membres du Conseil d'Administration - Annexe 3 du code AFEP-MEDEF

Critères ⁽¹⁾	Valérie DUMÉNIL	Laurence DUMÉNIL	Farid BOUDIS
Critère 1 : salarié mandataire social au cours des 5 années précédentes	✓	✓	✗
Critère 2 : mandats croisés	✓	✓	✓
Critère 3 : relations d'affaires significatives	✓	✓	✓
Critère 4 : lien familial	✗	✗	✓
Critère 5 : commissaire aux comptes	✓	✓	✓
Critère 6 : durée de mandat supérieur à 12 ans	✓	✓	✓
Critère 7 : statuts du dirigeant mandataire social	✓	✓	✓
Critère 8 : statut de l'actionnaire important	✓	✓	✓

Dans ce tableau, ✓ représente un critère d'indépendance satisfait et ✗ représente un critère d'indépendance non satisfait.

1.2. Renouvellement des mandats des Administrateurs

Aucun mandat d'Administrateur n'est arrivé à expiration à l'issue de l'assemblée générale mixte du 16 juin 2025.

Les mandats des Administrateurs arriveront à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (voir point 23 du rapport de gestion du Conseil d'Administration).

Nous vous proposons de les renouveler pour une nouvelle durée de trois années qui viendra à expiration (lors de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028).

Nous vous présentons les profils des Administrateurs.

PROFILS, EXPÉRIENCES ET EXPERTISES DES ADMINISTRATEURS AU 31 DÉCEMBRE 2025

FARID BOUDIS

Né le 15 septembre 1960 (nationalité française)

Administrateur de la société F I P P depuis le 23 septembre 2025.

Date d'échéance du mandat : AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Nombre d'actions F I P P détenues : 0

Participation à des comités du conseil : non

Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience :

Farid BOUDIS possède plus de quarante ans d'expérience dans les marchés de capitaux, avec une spécialisation notable dans les actions et les produits dérivés. Son parcours varié et riche lui a permis de se forger une réputation de professionnel éminent dans le secteur financier, tant sur les marchés traditionnels que dans la gestion d'actifs.

Il entame sa carrière en 1985 à la Bourse de Paris, où il travaille comme négociateur (floor) pour la société de bourse Michel Nouaihetas SA, avant de rejoindre des établissements de renom tels que Fauchier Magnant et Durant des Aulnois. Dans un contexte de transformation profonde des marchés, marqué par l'informatisation et l'émergence des technologies financières, Farid a su s'adapter avec agilité à ces évolutions majeures.

Il se tourne vers des postes de Senior Sales-Trader, qu'il occupera pendant près de dix ans au sein de grandes banques internationales comme UBS, Crédit Lyonnais et Fortis, développant ainsi une solide expertise en intermédiation et en conseil pour les investisseurs institutionnels.

En 2007, Farid opère un changement stratégique en rejoignant Orco Property Group, une société foncière cotée qui gère un vaste portefeuille immobilier en Europe centrale, totalisant près de 3 millions de mètres carrés. Dans ce rôle, il agit en tant que conseiller stratégique, participant activement à l'émission et au placement obligataire du groupe, tout en apportant sa vision financière sur des enjeux immobiliers complexes.

À partir de 2008, il s'immerge dans le monde des hedge funds, notamment chez Wake Asset

Management à Genève, où il perfectionne ses compétences en stratégies alternatives et en gestion d'actifs sophistiqués. Il fait ensuite un retour à ses origines dans la gestion privée, en tant que directeur autorisé de la société de gestion Opportunité Luxembourg, qui opère à Paris, Luxembourg et Bruxelles, contribuant ainsi au développement d'une clientèle internationale exigeante.

Depuis 2023, Farid a intégré Dynasty AM en tant que Directeur de la gestion privée, mettant son expertise au service d'une gestion patrimoniale sur mesure et de l'accompagnement stratégique de clients fortunés.

Principales activités exercées hors de la société :

Retraité et salarié de la société de gestion Dynasty AM au Luxembourg

Mandats en cours :

Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe : néant

Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe : néant

Mandats ayant expirés au cours des cinq dernières années : néant

LAURENCE DUMÉNIL

Née le 29 décembre 1980 (nationalité française)

Administrateur de la société F I P P depuis le 22 juin 2017.

Date d'échéance du mandat : AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Nombre d'actions F I P P détenues : 0

Participation à des comités du conseil : non

Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience :

Titulaire d'un MSc Médiation et d'un MSc in Management, Madame Laurence DUMÉNIL occupe un poste de Sourceur et de Manager dans les sociétés DAAD (UK) puis AD Immobiliare Italia S.R.L, Milano (Italie) depuis septembre 2016, Elle a également occupé un poste d'Administrateur immobilier dans la société Adimm Gestion et Développement à Genève, de 2014 à 2016.

Principales activités exercées hors de la société :

Salariée de la société AD IMMOBILIAIRE ITALIA S.R.L à Milan et gestion du patrimoine immobilier de cette foncière.

Mandats en cours :

Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe : néant.

Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe :

Administrateurs des sociétés Alliance Développement Capital SIIC (ADC SIIC) ; Ardor Capital SA ; Ardor Investment S.A ; Dual Holding SA ; F I P P ; Foncière 7 Investissement ; Smalto ; Zenessa SA ; Smalto.

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

Mandats ayant expirés au cours des cinq dernières années :

Administrateur de la société MyHotelMatch (anciennement dénommée SOCIETE PARISIENNE D'APPORTS EN CAPITAL- SPAC et FONCIERE PARIS NORD) du 20 juillet 2017 au 28 octobre 2022 ; Administrateur de la société Ci Com SA du 25 janvier 2019 au 6 mai 2025.

VALÉRIE DUMÉNIL

Née le 20 septembre 1983 (nationalité française)

Administrateur de la société F I P P depuis le 25 juin 2014.

Date d'échéance du mandat : AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Nombre d'actions F I P P détenues : 0

Participation à des comités du conseil : non

Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience :

Titulaire d'un BA in International Business et d'un MSc in Real Estate Finance, Madame Valérie DUMÉNIL a occupé un poste d'analyste, dans la société Archon Group-Goldman Sachs Real Estate subsidiary, à Paris en 2011 et un poste de Senior analyst à Londres chez CBRE, en 2013.

Elle est actuellement, architecte d'intérieur indépendante à Paris.

Principales activités exercées hors de la société :

Autoentrepreneur

Mandats en cours :

Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe : néant

Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe :

Présidente de la société Rodra SA

Administrateurs des sociétés Alliance Développement Capital SIIC (ADC SIIC) ; Ardor Capital SA ; Gepar Holding AG ; Dual Holding SA ; F I P P ; Zenessa SA ; Smalto et Rodra SA.

Représentante permanente de la société Rodra SA, gérante de la société Rodra Investissements S.C.S.

Mandats ayant expirés au cours des cinq dernières années :

Administrateur de la société MyHotelMatch (anciennement dénommée SOCIETE PARISIENNE D'APPORTS EN CAPITAL- SPAC et FONCIERE PARIS NORD) du 20 juillet 2017 au 28 octobre 2022.

Présidente du Conseil d'Administration de la société Ci Com SA du 1^{er} août 2018 au 6 mai 2025 et Administrateur de la société Ci Com SA du 13 décembre 2016 au 6 mai 2025.

1.3. Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil

(Article L.22-10-10 1° du Code de commerce)

Les missions et le fonctionnement du Conseil d'Administration décrites dans le règlement intérieur de la société mis à jour par le Conseil d'Administration du 12 décembre 2025 et du 24 avril 2026 sont indiquées ci-dessous :

MISSIONS

Votre Conseil d'Administration définit la stratégie de l'entreprise, désigne et révoque les dirigeants mandataires sociaux chargés de gérer l'entreprise dans le cadre de cette stratégie, fixe leur rémunération, 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. (Article 1.3 du code AFEP-MEDEF).

Il est informé de l'évolution des marchés, de l'environnement concurrentiel et des principaux enjeux auxquels l'entreprise est confrontée y compris dans le domaine de la responsabilité sociale et environnementale (Article 1.4 du code AFEP-MEDEF).

Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, le Conseil d'Administration se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui le concerne.

Il examine régulièrement en lien avec la stratégie qu'il a définie, les opportunités et les risques tels que les risques financiers, juridiques, opérationnels, sociaux et environnementaux. À cette fin, le

Conseil d'Administration reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission notamment de la part des dirigeants mandataires sociaux exécutifs (Article 15 du code AFEP-MEDEF).

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

FONCTIONNEMENT

Modalités de fonctionnement

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

Les convocations sont faites par écrit par le Président Directeur Général et envoyées aux Administrateurs et aux Commissaires aux comptes par courriel avec accusé de réception dans un délai raisonnable.

La programmation des dates du 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.

À 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. (Articles 13.2 et 13.3 du code AFEP-MEDEF).

S'il le juge nécessaire, un Administrateur peut demander à bénéficier d'une formation sur les spécificités de l'entreprise, ses métiers et son secteur d'activité.

Le Président du Conseil d'Administration organise et dirige les travaux de celui-ci, dont il rend compte à l'assemblée. Il veille également au bon fonctionnement des organes de la société.

Les réunions se tiennent en présence du Président Directeur Général, sauf les réunions ou le Conseil d'Administration exerce les missions du comité d'audit.

Chaque année, le conseil organise au moins une réunion hors la présence des dirigeants

mandataires sociaux exécutifs (Article 12.3 du code AFEP-MEDEF).

Les décisions du Conseil sont prises aux conditions de quorum et de majorité prévues par la loi. En cas de partage des voix, celle du Président ou de l'Administrateur en faisant fonction est prépondérante.

La présence physique des membres aux réunions est requise dans la mesure des disponibilités.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les Administrateurs qui participent à la réunion par un moyen de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective, dont la nature et les conditions d'application sont déterminées par décret en Conseil d'État.

Les Administrateurs ainsi que toute personne appelée à assister à tout ou partie des réunions du Conseil d'Administration, sont tenus à une obligation de stricte confidentialité sur le déroulement et le contenu des délibérations.

Les dossiers de chaque séance du Conseil d'Administration ainsi que les informations recueillies avant ou pendant les séances, sont strictement confidentiels.

Les procès-verbaux sont dressés et les copies ou extraits des délibérations sont délivrés et certifiés conformément à la loi.

Une fois par an le Conseil d'Administration débat de son fonctionnement. Il fait un point sur les modalités de fonctionnement du conseil. Il vérifie également que les opérations importantes sont convenablement préparées et débattues et il apprécie la contribution de chaque Administrateur aux travaux.

Les Administrateurs peuvent être rémunérés sous forme de jetons présence.

Le montant de la rémunération des Administrateurs est décidé lors de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires sur proposition du Conseil d'Administration. Le montant est ensuite réparti par le Conseil d'Administration entre les Administrateurs.

En application de l'article L.821-68 4° du Code de commerce, la société a décidé de ne pas mettre en place de comité d'audit spécifique, le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières est confié au Conseil d'Administration.

Vote par correspondance des Administrateurs *(extrait du règlement intérieur)*

Conformément à l'article 13,VII des statuts, les Administrateurs peuvent, pour toute réunion du Conseil d'Administration, voter par correspondance préalablement à la tenue de celui-ci, au moyen d'un formulaire de vote établi par la société dans les conditions prévues par les articles L.225-37, alinéa 3, et R.225-21 du Code de commerce.

Le recours au vote par correspondance est ouvert pour chaque réunion du conseil à l'initiative de l'organe ou de la personne habilitée à le convoquer, cette décision étant mentionnée dans la convocation adressée aux Administrateurs. Le formulaire de vote par correspondance, adressé aux Administrateurs soit en annexe à la convocation au conseil, soit, sur leur demande, à l'adresse postale ou électronique qu'ils auront communiquée au secrétariat du conseil, doit :

Permettre un vote sur chacune des décisions soumises au conseil, dans l'ordre figurant dans la convocation à la réunion, laquelle comporte l'ordre du jour détaillé. Offrir, pour chaque décision, la possibilité d'exprimer un vote favorable, un vote défavorable ou la volonté de s'abstenir. Comporter un espace permettant à l'Administrateur d'expliquer, s'il le souhaite, sa position sur chacune des décisions. Préciser la date et, le cas échéant, l'heure limites avant lesquelles il doit être reçu par la société pour être pris en compte, cette date ne pouvant être postérieure au début de la réunion du conseil. Sont annexés au formulaire : le texte intégral des décisions proposées au conseil ainsi que l'ensemble des documents nécessaires à l'information des Administrateurs, afin de leur permettre de délibérer et de voter en toute connaissance de cause.

Les Administrateurs qui souhaitent voter par correspondance retournent à la société le formulaire dûment complété, portant leurs nom et prénom usuels ainsi que leur signature, le cas échéant électronique, à l'une des adresses suivantes :

Par voie postale, à l'adresse du siège social, à l'attention du président du Conseil d'Administration, par voie électronique, à l'adresse e-mail dédiée indiquée dans la convocation ou, le cas échéant, via la plateforme sécurisée de la société dont les modalités d'accès sont précisées dans cette même convocation.

Le formulaire peut être transmis et renvoyé par voie électronique dans les conditions prévues à l'article R. 225-21 du Code de commerce.

Pour être pris en compte, le formulaire de vote par correspondance doit être reçu par la société à la date et, le cas échéant, à l'heure limite indiquée dans la convocation au conseil, cette date devant être antérieure à la tenue de la réunion. La société tient compte, le cas échéant, des délais d'acheminement postaux ; en cas de transmission par voie électronique, le formulaire est réputé reçu à la date et à l'heure de son enregistrement par le système de messagerie ou la plateforme sécurisée de la société.

Le formulaire de vote par correspondance dûment complété et reçu par la société dans le délai indiqué est assimilé, pour le calcul du quorum et de la majorité, à la présence de l'Administrateur à la réunion pour les seules décisions sur lesquelles il s'est prononcé, sauf disposition impérative contraire.

À défaut d'indication de vote sur une décision figurant au formulaire, ou en cas de contradiction manifeste dans les mentions portées par l'Administrateur, celui-ci est réputé s'être abstenu sur cette décision, sans préjudice des règles impératives relatives au calcul des majorités éventuellement applicables.

Lorsque, au cours de la réunion, le conseil est amené à délibérer sur des questions qui ne figuraient pas à l'ordre du jour indiqué dans la convocation, les votes exprimés par correspondance ne sont pas pris en compte pour ces nouvelles décisions, sauf si un nouveau formulaire adapté est régulièrement établi, communiqué et retourné dans les formes et délais prévus ci-dessus.

Le recours au vote par correspondance ne fait pas obstacle, pour un Administrateur qui se rend finalement disponible, à la faculté d'assister physiquement ou par un moyen de télécommunication autorisé à la réunion du conseil ; dans ce cas, les votes qu'il exprime en séance prévalent sur ceux résultant du formulaire de vote par correspondance antérieurement adressé à la société.

La signature électronique apposée sur le formulaire peut être utilisée, à condition de reposer sur un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec le document signé et permettant d'assurer l'intégrité de ce dernier, conformément aux exigences du Code de commerce relatives au vote par correspondance

et à l'article R. 225-21. La société peut, le cas échéant, préciser dans la convocation les types de certificats ou dispositifs de signature électronique acceptés.

En cas de report de la réunion du Conseil d'Administration à une date ultérieure, sans modification de l'ordre du jour initial, les formulaires de vote par correspondance reçus par la société pour la réunion initialement convoquée demeurent valablement utilisables pour la réunion reportée, sauf décision contraire expresse de l'Administrateur concerné.

À cette fin, la nouvelle convocation mentionne expressément la possibilité, pour chaque Administrateur, soit de maintenir le formulaire précédemment adressé, soit de le révoquer ou de le modifier, dans les conditions et délais qui y sont indiqués. À défaut de révocation ou de modification notifiée à la société avant l'expiration du délai fixé dans la convocation, le formulaire initial est réputé maintenu et produit effet pour la réunion reportée.

En cas de modification de l'ordre du jour, les formulaires initialement reçus deviennent caducs et ne sont pas pris en compte ; de nouveaux formulaires, établis conformément aux articles L. 225-37, alinéa 3, et R. 225-21 du Code de commerce, sont alors adressés aux Administrateurs.

Le secrétariat du conseil est chargé de centraliser les formulaires reçus, d'en vérifier la complétude apparente et le respect des délais, et d'en assurer la conservation, sur tout support durable, avec les décisions proposées au conseil et les documents nécessaires à l'information des Administrateurs qui sont annexés au formulaire conformément à l'article R. 225-21 du Code de commerce.

Conflit d'intérêt (extrait du règlement intérieur)

Le Conseil d'Administration adopte une approche proactive en mettant en place des mécanismes, décrits ci-après, de détection, de prévention et de gestion des conflits d'intérêts afin de s'assurer de la transparence, et de l'indépendance pour éviter toute décision influencée par des intérêts personnels au détriment des actionnaires.

Opérations concernées :

- toutes opérations liées aux acquisitions, ou encore réhabilitation de biens immobiliers, et plus généralement, toutes opérations en lien avec son objet social.

Détection des conflits d'intérêt des Administrateurs :

- chaque Administrateur doit faire part de ses intérêts personnels ;
- absence d'obligation pour les Administrateurs de détenir des actions dans le capital de la société ;
- strict respect des procédures d'évaluation et de contrôle des conventions réglementées.

Analyse des transactions avec les parties liées :

- a'assurer que ces transactions sont réalisées à des conditions de marché et dans l'intérêt de la société.

Identification des situations à risque :

- vérifier si un Administrateur peut tirer un bénéfice personnel d'une décision du conseil ;
- analyser si des relations économiques, financières ou familiales influencent l'indépendance des Administrateurs.

Le Conseil d'Administration constate en 2025 l'absence d'opération potentiellement, ou avérée, source de conflit d'intérêt.

Le règlement intérieur a été adopté par le Conseil d'Administration du 27 septembre 2019 et modifié par les Conseils d'Administration du 29 avril 2020, du 12 décembre 2025 et du 24 avril 2026.

Le règlement intérieur est disponible sur le site de la société et est accessible par le lien suivant : <http://www.f-i-p-p.com/medias/2026/04/FIPP-Reglement-interieur-modifie-par-le-CA-du-24042026.pdf>

Le Conseil d'Administration se réunit également pour exercer les missions du comité d'audit.

Dans ce dernier cas, les réunions se tiennent en l'absence du Président Directeur Général.

Activité du Conseil d'Administration

Conformément à la recommandation de l'Article 12.1 du code AFEP-MEDEF, nous vous indiquons (voir ci-dessous) le nombre des séances du Conseil d'Administration au cours de l'exercice.

Le conseil s'est réuni six fois au cours de cet exercice. Deux séances se sont déroulées au siège social et quatre séances se sont déroulées par voie téléphonique, ce en conformité avec le règlement intérieur, autorisant les réunions du Conseil par tous moyens, y compris par visioconférence ou par conférence téléphonique. Une de ses séances s'est tenue en l'absence du Président Directeur Général et du

Directeur Général Délégué conformément à la recommandation 12.3 du code AFEP-MEDEF.

Le conseil s'est également réuni deux fois pour exercer les missions du comité d'audit. Ces deux séances se sont tenues en l'absence du Président Directeur Général conformément au dernier alinéa de l'article L821-68 du Code de commerce.

Au cours de ces séances, les Administrateurs ont discuté des sujets suivants :

Conseil d'Administration du 7 janvier 2025

- examen des conventions règlementées,
- choix d'un code de gouvernement d'entreprise.

Conseil d'Administration du 28 avril 2025

- préparation des comptes annuels et consolidés.

Conseil d'Administration du 28 avril 2025

- examen et arrêté des comptes consolidés et annuels,
- proposition d'affectation du résultat,
- situation des mandats des Administrateurs et des Commissaires aux comptes,
- rémunération des Administrateurs,
- examen de l'indépendance des Administrateurs,
- fonctionnement du Conseil d'Administration,
- modification de la politique de rémunération,
- approbation d'une charte sur la procédure des conventions règlementées,
- préparation du rapport de gestion et du rapport sur le gouvernement d'entreprise,
- situation des délégations de compétence accordées au Conseil d'Administration,
- délibération sur la politique en matière d'égalité professionnelle et salariale,
- politique RSE et gestion des risques liés aux effets du changement climatique,
- convocation de l'assemblée générale mixte.

Conseil d'Administration du 31 juillet 2025

- proposition de nommer un nouvel Administrateur en remplacement de Monsieur Jean FOURNIER, décédé,
- examen de l'indépendance du nouvel Administrateur,
- convocation de l'assemblée générale ordinaire.

Conseil d'Administration du 23 septembre 2025

- changement du Président Directeur Général.

Conseil d'Administration du 25 septembre 2025

- préparation des comptes semestriels.

Conseil d'Administration du 25 septembre 2025

- arrêté des comptes semestriels.

Conseil d'Administration du 12 décembre 2025 (Article 12.3 du code AFEP-MEDEF)

- Modification du règlement intérieur.

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

La loi Attractivité (loi n° 2024-537 du 13 juin 2024) visant à accroître le financement des entreprises et l'attractivité de la France et le décret n°2024-904 du 8 octobre 2024 relatif à la mise en œuvre des mesures de modernisation des modalités de réunion et de consultation des organes de décisions de certaines formes sociales a assoupli la participation des membres par des moyens de télécommunication. Le Conseil d'Administration du 12 décembre 2025 a pris acte de la suppression du règlement intérieur de l'utilisation par les Administrateurs des moyens de télécommunication pour leur réunion.

En complément des informations indiquées ci-dessus, nous vous présentons dans le tableau ci-dessous, un récapitulatif de la participation des Administrateurs aux différentes réunions.

Contribution effective de chaque Administrateur aux séances du conseil

Dates des Conseils	Administrateurs présents	Administrateur absent	Taux de participation
07/01/2025	Jean FOURNIER, Valérie DUMÉNIL, Laurence DUMÉNIL		100 %
28/04/2025	Jean FOURNIER, Valérie DUMÉNIL, Laurence DUMÉNIL		100 %
31/07/2025	Valérie DUMÉNIL, Laurence DUMÉNIL		100 %
23/09/2025	Farid BOUDIS, Valérie DUMÉNIL, Laurence DUMÉNIL		100 %
25/09/2025	Farid BOUDIS, Valérie DUMÉNIL, Laurence DUMÉNIL		100 %
12/12/2025	Valérie DUMÉNIL, Laurence DUMÉNIL	Farid BOUDIS	66,66 %

ÉVALUATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

(Article 16 du code AFEP-MEDEF)

Le Conseil d'Administration a débattu de son fonctionnement (Article 11.3 du code AFEP-MEDEF) lors de sa séance du 24 avril 2026.

À ce titre, il a :

- examiné ses modalités de fonctionnement,
- vérifié que les questions importantes ont été convenablement préparées et débattues,
- et, apprécié la contribution effective de chacun des Administrateurs aux travaux du conseil.

Le fonctionnement adopté par le Conseil d'Administration lui permet d'accomplir au mieux ses missions.

Il a donc été décidé de poursuivre avec le mode de fonctionnement adopté jusqu'à présent. Les différents comités.

AUTRES COMITÉS

Compte tenu de la taille du Groupe F I P P, 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 et comité de nomination).

COMITÉ D'AUDIT

En application de l'Article L.821-68 4° du Code de commerce (création de l'ordonnance 2023-1142 du 6 décembre 2023 Article 17), 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.

Le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières, l'évaluation de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques et le suivi du contrôle légal des comptes seront assurés par le Conseil d'Administration.

En complément des informations indiquées ci-dessus, nous vous présentons dans le tableau ci-dessous, un récapitulatif de la participation des Administrateurs aux réunions.

Assiduité des membres du Conseil d'Administration

	Assiduité au CA	Assiduité au Comité d'Audit	Assiduité au Comité des Rémunérations	Assiduité au Comité des Nominations
Jean FOURNIER (CA du 07/01/2025 et du 28/04/2025)	✓	n/a	n/a	n/a
Farid BOUDIS (CA du 23/09/2025 et du 25/09/2025)	✓			
Valérie DUMÉNIL	✓	n/a	n/a	n/a
Laurence DUMÉNIL	✓	n/a	n/a	n/a

n/a : non applicable.

1.4. Plan de succession des dirigeants mandataires sociaux

(Article 18.2.2 du code AFEP-MEDEF)

Le Conseil d'Administration assure directement le suivi des questions relatives à la succession des dirigeants mandataires sociaux de la

Société, compte tenu de la taille de celle-ci et de la simplicité de son organisation.

À ce titre, le Conseil a défini lors de sa séance du 24 avril 2026, le cadre général du processus de succession, et en a assuré un réexamen régulier.

Un plan de succession a été formalisé. Les travaux menés ont notamment porté sur l'identification des enjeux de continuité managériale, l'adéquation

des profils susceptibles d'être envisagés avec la stratégie de la Société ainsi que l'actualisation des scénarios de succession.

Le Président directeur général a été associé aux travaux.

Le plan de succession sera révisé annuellement.

1.5. Politique de diversité appliquée aux membres du Conseil d'Administration

(Article L.22-10-10 2° du Code de commerce)

Le tableau ci-dessous décrit la politique de diversité appliquée au sein du Conseil d'Administration en indiquant les critères pris en compte, les objectifs fixés par le Conseil, les modalités de mise en œuvre ainsi que les résultats obtenus au cours de l'exercice 2025 :

Point 7.2 du code AFEP-MEDEF

Critères	Objectifs	Modalité de mise en œuvre et résultats obtenus au cours de l'exercice 2025
Composition du Conseil	Représentation équilibrée des hommes et des femmes.	2 Administrateurs parmi 3 sont des femmes. L'écart entre le nombre des Administrateurs de chaque sexe n'est pas supérieur à deux. Le conseil a procédé au cours de l'exercice à la nomination d'un nouveau membre en remplacement d'un membre décédé. Lors de cette nomination, le conseil a veillé à la représentation équilibrée des hommes et des femmes au sein du Conseil d'Administration. La société veillera à ce point lors de la nomination d'un nouveau membre au Conseil d'Administration
Indépendance des Administrateurs	1/3 d'Administrateurs indépendants (Article 10.3 du code AFEP-MEDEF).	Aucun Administrateur n'est indépendant. La société veillera à ce point lors de la nomination d'un quatrième membre au Conseil d'Administration. Il a d'ailleurs identifié une personne remplissant les critères d'indépendance mais qui ne sera disponible qu'à compter du 1 ^{er} octobre 2026.
Âge des Administrateurs	Les Administrateurs ne doivent pas avoir atteint l'âge de 80 ans.	3 Administrateurs sur 3 ont moins de 80 ans.
Qualifications et expériences professionnelles	Compétences et expériences dans le domaine de la finance et de l'immobilier	2 Administrateurs sur 3 ont des compétences et de l'expérience dans le domaine de la finance et 1 Administrateur a des compétences dans le domaine de l'immobilier.

1.6. Exercice de la direction générale

(Article L.225-37-4 4° du Code de commerce)

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 ont été parfaitement informés de l'option retenue. Monsieur Jean FOURNIER, Administrateur exerce les fonctions de Président Directeur Général depuis le 27 juin 2023. Le Conseil d'Administration du 27 juin 2023 a confirmé le mode d'exercice de la direction générale choisi par le Conseil d'Administration du 8 juin 2011.

Le Conseil d'Administration du 23 septembre 2025 a nommé Monsieur Farid BOUDIS Président Directeur Général et a confirmé la continuité du mode d'exercice de la direction générale choisi le 8 juin 2011.

Monsieur Farid BOUDIS exercera la fonction de Président Directeur Général pour la durée de son mandat d'Administrateur, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Les tiers ont été informé le 22 octobre 2025 par le dépôt n°2025R146586.

Le Conseil d'Administration du 6 décembre 2024 a décidé que Monsieur Ludovic DAUPHIN, Directeur Général Délégué exercera sa fonction pour la durée du mandat du Président Directeur Général, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Le Président Directeur Général exerce principalement ses prérogatives au niveau des orientations stratégiques du groupe, en particulier des échanges régulièrement avec le Directeur Général Délégué sur les projets d'acquisitions, cessions et les relations bancaires.

Le Directeur Général Délégué assure le fonctionnement du groupe au quotidien tout comme il a en charge également la mise en œuvre des décisions de cessions, acquisitions tout en échangeant avec le Président Directeur Général afin d'assurer une information complète entre eux sur ces points.

Les mesures prises par le Conseil d'Administration pour assurer l'équilibre des pouvoirs sont :

Conformément à la position AMF 2013-20, lorsque le président et le directeur général sont la même personne, des mesures permettent

de mieux équilibrer les pouvoirs au sein du Conseil d'Administration et d'assurer une gouvernance plus transparente et efficace :

- réunions informelles entre Administrateurs non-exécutifs pour discuter des orientations stratégiques,
- nomination d'un Directeur Général Délégué avec des responsabilités identiques à celles du Directeur Général pour éviter une concentration excessive des pouvoirs,
- la collégialité des décisions,
- la diversité des profils des Administrateurs,
- la fréquence et la rigueur dans les réunions du conseil,
- la supervision exercée par les Commissaires aux comptes.

Les autres Administrateurs de la société F I P P s'assurent lors de chaque prise de décision stratégique et significative pour la société, de l'absence de conflit d'intérêt du mandat du Président Directeur Général. Le Président Directeur Général a une attention particulière pour prévenir d'éventuel conflit d'intérêt et tient compte dans ses décisions de président de tous les intérêts.

Le règlement intérieur du Conseil d'Administration du 12 décembre 2025, fixe les règles sur les relations entre la Direction Générale et le Conseil d'Administration et entre la Présidence du Conseil d'Administration et la Direction Générale. Les informations sont accessibles par le lien suivant : <http://www.f-i-p-p.com/medias/2026/02/FIPP-Reglement-interieur-modifie-par-le-Conseil-dAdministration-du-12122025.pdf>

Le règlement intérieur a été modifié par le conseil d'administration du 24 avril 2026. Il est accessible par le lien suivant : <http://www.f-i-p-p.com/medias/2026/04/FIPP-Reglement-interieur-modifie-par-le-CA-du-24042026.pdf>

Nous vous présentons le profil du Directeur Général Délégué.

PROFIL, EXPÉRIENCE ET EXPERTISE DU DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ AU 31 DÉCEMBRE 2025

LUDOVIC DAUPHIN

Né le 1^{er} mai 1969 (nationalité française)

Directeur Général Délégué de la société F I P P depuis le 27 juin 2023.

Date d'échéance du mandat : AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Nombre d'actions F I P P détenues : 0

Participation à des comités du conseil : non

Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience :

Après un DESCF, Monsieur Ludovic Dauphin a exercé différentes fonctions au sein de cabinets d'audit parisiens dont PWC. Il entre dans le groupe Acanthe Développement en 2013 pour occuper le poste de directeur financier adjoint en charge, en particulier, des filiales immobilières et des opérations transversales. avant d'occuper le poste de directeur général délégué du groupe en octobre 2018.

Principales activités exercées hors de la société :

Mandats en cours :

Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe :

Gérant des sociétés sci briham et sci Briaulx, Le Brevent, Lipo et Samrif, Directeur Général Délégué de la société France Tourisme Immobilier.

Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe :

Directeur Général Délégué de la société Acanthe Développement, Président du Conseil d'Administration de la société Foncière 7 Investissement, Président des sociétés Bassano Développement et Cedriane.

Mandats ayant expirés au cours des cinq dernières années :

Administrateur de la société F I P P.

2. LIMITATIONS DES POUVOIRS DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

(Article L.22-10-10 3° du Code de commerce)

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 2025, aucune limitation n'a été apportée par le Conseil aux pouvoirs du Directeur Général.

3. DÉCLARATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

(Article L.22-10-10 4° du Code de commerce)

La société se conforme aux recommandations indiquées dans la version de décembre 2022 du code AFEP-MEDEF à l'exception des recommandations indiquées dans le tableau ci-dessous.

Conformément aux dispositions de l'Article L.22-10-10 4° du Code de commerce, la société explique

les raisons pour lesquelles elle a décidé d'écarter certaines dispositions dudit code.

Le code peut être consulté à l'adresse suivante :

<https://afep.com/wp-content/uploads/2022/12/Code-AFEP-MEDEF-version-de-decembre-2022.pdf>

Tableau de synthèse des recommandations du code AFEP MEDEF qui n'ont pas été retenues

Recommandations du Code	Pratiques F I P P, justifications et mesures alternatives
Article 4 : le Conseil et la communication avec les actionnaires et les marchés. Les relations des actionnaires avec le Conseil d'Administration notamment sur les sujets de gouvernement d'entreprise peuvent être confiées au président du Conseil d'Administration ou, le cas échéant, à l'Administrateur référent. Celui-ci rend compte au Conseil d'Administration de cette mission.	Ce rôle est assuré par le Directeur Général Délégué qui rend compte de sa mission au Conseil d'Administration.
Article 4.6 : publier dans le rapport annuel les notations de l'entreprise par les agences de notations financières (page 5 du code).	Cette recommandation est sans objet pour la société.
Article 9.1 ; 9.2 et 9.3 : La représentation des actionnaires salariés et des salariés.	La Société ne remplit pas les conditions de l'Article L.225-23 du Code de commerce pour la désignation d'un représentant des actionnaires salariés et des salariés.
Article 10.3 : Dans les sociétés contrôlées, la part des Administrateurs indépendants doit être d'au moins d'un tiers.	Le Conseil d'Administration est actuellement composé de trois membres. La société considère que cette composition est adaptée à sa taille et à son organisation. Cette configuration permet une prise de décision rapide et efficace, tout en assurant un niveau satisfaisant de contrôle et de suivi des activités. De plus, avec

Recommandations du Code	Pratiques F I P P, justifications et mesures alternatives
	l'absence de comités spécialisés, le Conseil d'Administration exerce collégialement l'ensemble des missions qui leurs seraient normalement dévolues. La société est néanmoins pleinement attachée aux principes de gouvernance et souhaite, conformément aux recommandations du code AFEP-MEDEF, proposer la nomination d'un Administrateur indépendant dès que l'opportunité se présentera, en veillant à ce que le candidat retenu apporte une expertise complémentaire et contribue activement aux travaux du Conseil. Le conseil a identifié une personne remplissant les critères d'indépendance qui pourrait le rejoindre mais uniquement à partir du 1 ^{er} octobre 2026.
Article 10.4 : La qualification d'Administrateur indépendant est débattue par le comité des nominations au regard des critères énoncés au § 10.5 et arrêté par le conseil à l'occasion de la nomination d'un Administrateur et annuellement pour l'ensemble des Administrateurs.	Compte tenu de la taille du groupe F I P P, il n'a pas été mis en place à ce jour de comités spécifiques concernant la vie de l'entreprise et l'activité de la société (comité des rémunérations, de nomination). Le Conseil d'Administration de la société assure les missions de ces comités. C'est le Conseil d'Administration qui débat de la qualification d'Administrateur indépendant lors de la nomination d'un Administrateur et annuellement pour l'ensemble des Administrateurs.
Article 16 : Cependant, outre les missions dévolues par la loi au comité d'audit, il est recommandé que la rémunération, les nominations des Administrateurs et des dirigeants mandataires sociaux ainsi que les sujets relatifs à la responsabilité sociale et environnementale fasse l'objet de travaux préparatoire réalisé par un comité spécialisé. Points 18 et 19 : comités des nominations et des rémunérations.	
Article 11.3 : Une évaluation formalisée est réalisée tous les trois ans au moins. Elle peut être mise en œuvre, sous la direction du comité en charge de la sélection ou des nominations ou d'un Administrateur indépendant, avec l'aide d'un consultant extérieur.	Cette évaluation ne peut pas être appliquée par la société. En effet, le Conseil d'Administration assure les missions du comité de nomination.
Article 14.3 : les Administrateurs représentant les salariés ou représentant les actionnaires salariés bénéficient d'une formation adaptée à l'exercice de leur mandat.	Aucun Administrateur représentant les salariés n'a été nommé.
Article 17 : le comité d'audit.	La société n'a pas mis en place de comité d'audit. Le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières est assuré par le Conseil d'Administration.
Article 18 : le comité en charge des nominations.	Compte tenu de la taille de groupe, le Conseil d'Administration n'a pas mis en place de comité de nomination. Le rôle du comité est assuré par le Conseil d'Administration.
Article 19 : le comité en charges des rémunérations.	Compte tenu de la taille de groupe, le Conseil d'Administration n'a pas mis en place de comité de rémunération. Le rôle du comité est assuré par le Conseil d'Administration.
Article 20.2 : un dirigeant mandataire social exécutif ne doit pas exercer plus de deux autres mandats d'Administrateur dans des sociétés cotées extérieures à son groupe, y compris étrangère.	L'un des dirigeants mandataires exécutifs de la société (Monsieur Ludovic DAUPHIN) exerce plus de deux autres mandats d'Administrateurs dans des sociétés cotées extérieures au groupe.
Article 21 : hors dispositions légales, l'Administrateur doit être actionnaire à titre personnel et, en application des dispositions des statuts ou du règlement intérieur, posséder un nombre minimum d'actions, significatif au regard des rémunérations qui lui ont été allouées. À défaut de détenir des actions lors de son entrée en fonction, il utilise ses rémunérations à leur acquisition.	Les statuts et le règlement intérieur de la société ne prévoient pas de détention d'actions par les Administrateurs. Néanmoins, deux Administrateurs sur trois ont une implication financière et un engagement durable dans l'entreprise.
Article 24 : le Conseil d'Administration fixe une quantité minimum d'actions que les dirigeants mandataires sociaux doivent conserver au nominatif, jusqu'à la fin de leurs fonctions.	Les dirigeants mandataires sociaux ne détiennent pas d'actions de la société afin de maintenir une séparation entre gestion et actionariat, et éviter tout conflit d'intérêt.
Article 25 : la conclusion d'un accord de non-concurrence avec un dirigeant mandataire social.	Cette recommandation est sans objet au regard de la composition actuelle du Conseil d'Administration.
Article 26.3.3 : rémunération de long terme des dirigeants mandataires sociaux exécutifs.	La taille du groupe ne permet pas à la société de mettre en place une rémunération sur le long terme des dirigeants mandataires sociaux.

Le Groupe F I P P poursuit ses efforts en matière de gouvernance d'entreprise.

4. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES EN MATIÈRE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

4.1. 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 10.1 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'actionariat 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 19, 20 et 21 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.

4.2. Modalités particulières à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale

Conformément aux dispositions de l'Article L.22-10-10 5° 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 (voir ci-dessous).

► Article 19 - Assemblées d'Actionnaires - Droit de vote

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

L'assemblée générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des actionnaires.

Ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents ou dissidents.

La réunion a lieu au siège social ou en tout autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Tout actionnaire peut participer personnellement ou voter par correspondance ou à distance aux assemblées, sur justification de son identité et de l'enregistrement comptable des titres au cinquième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société, soit dans les comptes au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

Les actionnaires peuvent, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur, adresser leur formulaire de vote par procuration ou à distance concernant toutes les assemblées générales ou spéciales, soit sous forme papier, soit, sur décision du Conseil d'Administration publiée dans l'avis préalable de convocation et l'avis de convocation, par transmission électronique. La signature électronique de cette formule prend la forme, sur décision préalable du Conseil d'Administration, d'un procédé fiable d'identification.

Pour être retenu, tout formulaire de vote par procuration ou à distance doit avoir été reçu effectivement au siège social de la société ou au lieu fixé par les avis de convocation au plus tard trois jours avant la date de réunion de l'assemblée générale. Ce délai peut être abrégé par décision du Conseil d'Administration. Les instructions données par voie électronique comportant procuration ou pouvoir peuvent être reçues par la société dans les conditions et délais fixés par la réglementation en vigueur.

Dans les conditions fixées par la réglementation et selon les modalités préalablement définies par le Conseil d'Administration, les actionnaires peuvent participer et voter à toutes assemblées générales ou spéciales par visioconférence ou par tout moyen de télécommunication permettant leur identification.

Les assemblées sont présidées par le Président du Conseil d'Administration ou, en son absence, par un Administrateur spécialement délégué à cet effet par le conseil. À défaut encore, l'assemblée élit elle-même son Président.

L'assemblée désigne un bureau composé du Président de séance, de deux scrutateurs et d'un secrétaire.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée représentant le plus grand nombre de voix et, sur leur refus, par ceux qui viennent après jusqu'à acceptation.

Les copies ou extraits des procès-verbaux sont valablement certifiés, soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par le secrétaire de l'assemblée, soit enfin par l'Administrateur désigné pour présider l'assemblée.

Le droit de vote appartient à l'usufruitier dans toutes les assemblées générales ordinaires, extraordinaires ou spéciales.

► Article 20 - Identification des Actionnaires

La société est en droit, dans les conditions légales et réglementaires en vigueur, de demander à tout moment, contre rémunération à sa charge, à l'organisme chargé de la compensation des titres le nom et l'année de naissance ou, s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination et l'année de constitution, la nationalité et l'adresse des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses assemblées et éventuellement des autres instruments financiers qu'elle émet, ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux et le cas échéant les restrictions dont les titres peuvent être frappés.

4.3. Informations sur les mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux

(Article L.225-37-4 1° du Code de commerce - Articles 15,3 et 20 du code AFEP-MEDEF)

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)
Farid BOUDIS	Administrateur	23 septembre 2025	AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2025	Président du Conseil d'Administration et Directeur Général	Cf. liste ci-après
Jean FOURNIER	Administrateur	27 juin 2023	23 juin 2025 (décès)	Président du Conseil d'Administration et Directeur Général	Cf. liste ci-après
Valérie DUMÉNIL	Administrateur	25/06/2014, renouvelée le 22/06/2017 le 23/06/2020 et le 27 juin 2023	AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2025	Néant	Cf. liste ci-après
Laurence DUMÉNIL	Administrateur	22/06/2017 le 23/06/2020 et le 27 juin 2023	AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2025	Néant	Cf. liste ci-après
Ludovic DAUPHIN	Directeur Général Délégué	27 juin 2023	AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2025	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 2025, en application des dispositions de l'Article L.22-10-10 du Code de commerce (renvoi à l'Article L.225-37-4 du Code de commerce) :

Monsieur Jean FOURNIER, Administrateur et Président Directeur Général de votre Société du 27 juin 2023 au 23 juin 2025, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2025, les fonctions suivantes :

Administrateur des Sociétés Alliance Développement Capital (ADC SIIC) du 3 avril 2015 au 23 juin 2025, Acanthe Développement du 3 avril 2015 au 23 juin 2025 et Linguistique Intelligence Artificielle du 19 janvier 2005 au 23 juin 2025.

Gérant de la Ste civile immobilière du bas vernay jusqu'au 23 juin 2025 et de la société Tech Net Services du 11 juin 2024 au 15 février 2025.

Monsieur Jean FOURNIER est décédé le 23 juin 2025.

Madame Valérie DUMÉNIL, Administrateur de votre Société, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2025, les fonctions suivantes :

Présidente des sociétés Ci Com SA du 13 décembre 2016 au 28 mai 2025 et Rodra SA ;

Administrateur des sociétés Alliance Développement Capital SIIC (ADC SIIC) , Acanthe Développement, Smalto, Ardor Capital S.A., Ci Com SA du 13 décembre 2016 au 28 mai 2025, Gépar Holding AG , Dual Holding SA, Zenessa S.A., Rodra SA.

Représentante permanente de la société Rodra SA, gérante de la société Rodra Investissements S.C.S.

Madame Laurence DUMÉNIL, Administrateur de votre Société, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2025 les fonctions suivantes :

Administrateur des sociétés Ardor Capital S.A., Acanthe Développement, Ardor Investment S.A. ,Dual Holding SA, Foncière 7 Investissement, Smalto, Zenessa S.A., Ci Com SA du 25 janvier 2019 au 28 mai 2025 et Alliance Développement Capital SIIC (ADC SIIC).

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

Monsieur Ludovic DAUPHIN, Directeur Général Délégué de votre Société depuis le 27 juin 2023, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2025, les fonctions suivantes :

Président du Conseil d'Administration de la société Foncière 7 Investissement.

Président des sociétés Bassano Développement SAS, Cédriane SAS, Kerry SAS et Moncey Conseils SASU.

Directeur Général de la société Smalto.

Directeur Général Délégué des sociétés Acanthe Développement et France Tourisme Immobilier.

Administrateur des sociétés France Tourisme Immobilier, Smalto et Foncière 7 Investissement.

Gérant des sociétés Lipo (société civile), Société Civile Charron (société civile), Sci Le Brevent (société civile immobilière), Surbak SARL à associé

unique), Sci Briaulx (société civile immobilière), Sci Briham (société civile immobilière).

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

Représentant permanent de la société Acanthe Développement gérante de la société Venus.

Monsieur Farid BOUDIS, Président Directeur Général de votre Société depuis le 23 septembre 2025 n'exerce aucun autre mandat ni fonction dans d'autres sociétés.

Le nombre de mandats exercés par les Administrateurs dans des sociétés cotées extérieures, à son groupe y compris étrangères a été apprécié au 31 décembre 2025.

Conformément aux Articles 20.1 à 20.4 du code AFEP-MEDEF, vous trouverez ci-dessous un tableau de synthèse de cumul des mandats.

Synthèse en matière de cumul des mandats

Au 31 décembre 2025	Nombre de mandats d'Administrateurs dans des sociétés cotées extérieures au groupe	Conformité aux critères du code AFEP MEDEF
Valérie DUMÉNIL ⁽²⁾	3	✓
Laurence DUMÉNIL ⁽²⁾	4	✓
Ludovic DAUPHIN ⁽¹⁾	3	x
Farid BOUDIS ⁽¹⁾	0	✓

⁽¹⁾ Dirigeant mandataire social exécutif.

⁽²⁾ Administrateur.

✓ : oui

x : non

Mandats exercés à l'extérieur du groupe

Alliance Développement Capital (ADC SIIC), Acanthe Développement, Foncière 7 Investissement : **Sociétés cotées sur le marché réglementé**

Linguistique Intelligence Artificielle, Ste civile immobilière du bas vernay , Tech Net Services, Société Civile Charron, Surbak SARL, Bassano Développement SAS, Cédriane SAS, Kerry SAS et Moncey Conseils SASU : **Sociétés non cotées.**

Smalto : **Société anonyme cotée sur le marché non réglementé**

Ardor Capital S.A., Zenessa S.A, Rodra Investissements S.C.S. Ardor Investment S.A : **Sociétés luxembourgeoise non cotées**

Gépar Holding AG, Rodra SA, Dual Holding SA Ci Com SA : **Sociétés suisse non cotées**

AD Immobiliare Italia S.r.l. : **Société de droit italien non cotée**

Mandats exercés à l'intérieur du groupe

Sci Le Brevent, Sci Briaulx, Sci Briham,Lipo : **Sociétés non cotées.**

France Tourisme Immobilier : **Société anonyme cotée sur le marché non réglementé**

4.4. Conventions et engagements réglementées

(Article L.225-37-4 2° du Code de commerce)

En application des dispositions de l'Article L.225-37-4 2° du Code de commerce, nous vous informons qu'aucune nouvelle convention visée à l'Article L.225-38 du Code de commerce n'a été conclue au cours de l'exercice.

Les conventions déjà approuvées en assemblée générale ainsi que les conventions conclues antérieurement non soumises à l'approbation de

l'assemblée générale et qui se sont poursuivies au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ont été mentionnées dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes.

Le rapport spécial des Commissaires aux comptes prévu au troisième alinéa de l'article L.225-40 du Code de commerce est annexé au présent rapport.

4.5. Procédure d'évaluation des conventions courantes

Conformément à l'Article L.22-10-10 6° du Code de commerce, le Conseil d'Administration décrit la procédure mise en place par la société le 29 avril 2020 en application de l'Article L.22-10-12 du Code de commerce. Cette procédure permet d'évaluer régulièrement les conventions libres (c'est-à-dire portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales). Elle est décrite ci-dessous :

« Procédure d'évaluation et de contrôle des conventions dites « courantes » visées à l'Article L.225-39 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 procède 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 également inscrite dans le règlement intérieur de la Société, disponible sur le site 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.

4.6. Procédure des conventions règlementées

La charte sur les conventions règlementées adoptées par la société est disponible sur le site de la société à l'adresse :

<http://www.f-i-p-p.com/medias/2025/04/Charte-sur-les-conventions-reglementees-du-28042025.pdf>.

La procédure à appliquer pour qualifier une opération en convention règlementée figurant dans la charte est également décrite, ci-dessous :

PROCÉDURE D'IDENTIFICATION

Opérations juridiques concernées : La procédure de qualification s'applique à toutes les sociétés françaises du Groupe F I P P, et concerne toute modification, renouvellement y compris par tacite reconduction ou résiliation d'une convention conclue précédemment y compris lors d'un renouvellement, de la modification ou de la résiliation d'une convention initialement non soumise à la procédure de contrôle.

Information préalable : La Direction Juridique du Groupe est préalablement informée d'un projet de convention susceptible de constituer une convention règlementée par l'information fournie :

- par tout représentant de la direction de la Société au sein de laquelle la convention est négociée,
- par l'Intéressé, où
- par toute personne en interne en ayant connaissance.

Évaluation : Il appartient à la Direction Juridique, avec le support éventuel de la Direction Financière, de se prononcer sur la qualification de la convention.

En cas de doute, l'avis des Commissaires aux comptes pourra être requis.

La Société se réserve également la possibilité d'avoir recours à un expert indépendant. Cette expertise sera mentionnée dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes.

La personne directement ou indirectement intéressée ne peut pas participer à cette évaluation ce conformément aux dispositions de l'Article L.225-40 du Code de commerce.

La Direction juridique analyse, au cas par cas, le caractère courant et normal de la convention envisagée au regard des éléments financiers, juridiques, économiques et circonstanciés,

permettant d'apprécier l'équilibre général de la convention, qui doivent lui être communiqués à cet effet.

Au sein du Groupe F I P P bénéficiant, par principe, d'une présomption de caractère courant les conventions suivantes dès lors qu'elles sont conclues à des conditions normales :

- les conventions de faible enjeu,
- les conventions de détachement de personnel,
- les transactions financières (prêts, avances, cautionnements, convention de gestion de trésorerie),
- les conventions de bail, et sous-bail, commercial,
- les conventions de prestations de services,
- les cessions ou acquisitions de créances,
- intégration fiscale.

La liste ci-dessus est non limitative et a été établie sur la base des conventions conclues régulièrement au sein du Groupe à ce jour et a vocation à être complétée, le cas échéant.

Si, au terme de son évaluation, la Direction Juridique considère que la convention entre dans le champ d'application des conventions règlementées, la procédure de contrôle est mise en œuvre conformément aux dispositions légales.

► Autorisation préalable et motivée du Conseil d'Administration

Convocation du Conseil d'Administration qui devra autoriser expressément la conclusion de la convention au regard de son intérêt pour la Société dont il devra justifier.

La personne intéressée (directement ou indirectement) ne prend part ni aux délibérations ni au vote sur la convention.

Les Commissaires aux comptes sont informés de l'existence de ladite convention et des motifs retenus par le Conseil d'Administration au plus tard un mois à compter de la délibération du Conseil d'Administration autorisant la conclusion de la convention et sous réserve qu'elle ait été effectivement conclue.

Le Commissaire aux comptes émet un rapport spécial qui est soumis au vote des actionnaires lors de l'approbation des comptes annuels. Les conventions conclues et autorisées, au cours d'exercices antérieurs, dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice, examinées chaque année par le Conseil d'Administration, sont

également communiquées aux Commissaires aux comptes pour les besoins de l'établissement de ce rapport spécial.

Il est précisé que les Commissaires aux comptes n'apprécient ni l'opportunité ni l'utilité de la convention.

- **Revue annuelle par le Conseil d'Administration**

Conformément aux dispositions de l'Article L. 225-40-1 du Code de commerce, le Conseil d'Administration évalue, une fois par an, la mise en œuvre de la présente procédure de détermination et d'évaluation des conventions courantes, ainsi que les conventions conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

Cette revue peut conduire le Conseil d'Administration à reconsidérer la qualification d'une convention.

Le ou les Administrateurs intéressés ne participent pas aux délibérations.

- **Approbation a posteriori par l'Assemblée Générale**

Toute convention réglementée nouvelle est soumise à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice au cours duquel elle a été conclue.

Elle peut être soumise à une assemblée générale tenue antérieurement dès lors que les Commissaires aux comptes ont eu la possibilité d'examiner la convention et de remettre leur rapport spécial dans les délais prévus par la réglementation en vigueur pour l'information des actionnaires.

Dans le cadre de ce vote, la personne intéressée est ne participe pas au vote, ses actions sont exclues du calcul de la majorité, mais sont prises en compte dans le calcul du *quorum*.

- **Information et reporting**

Publication sur le site internet de la Société

Par application des dispositions de l'Article L.22-10-13 du Code de commerce, les informations sur les conventions réglementées sont publiées sur le site internet de la Société au plus tard au moment de sa conclusion.

Sont indiquées dans la publication : le nom ou la dénomination de la personne directement ou indirectement intéressée, la nature de sa relation avec la Société, la date, et les conditions financières de la convention. La publication contient également toute autre information nécessaire pour évaluer l'intérêt de la convention pour la Société et les actionnaires y compris minoritaires, qui n'y sont pas directement ou indirectement intéressés. Ces informations comportent notamment l'objet de la convention et l'indication du rapport entre son prix pour la société et le dernier bénéfice annuel de celle-ci.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

La description, et la mise en œuvre de la présente procédure ainsi que ses conclusions, sont mentionnées dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise, intégré dans le rapport de gestion annuel, et mis en ligne sur le site de la Société.

Par ailleurs, un lien est fait dans les Notes annexes aux comptes consolidés relatives aux parties liées avec l'information présentée au titre des conventions réglementées.

4.7. Description des principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de l'entreprise dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière (Article L.22-10-10 7° du Code de commerce)

Le traitement des paies et des déclarations sociales sont transmises par des cabinets externes, puis enregistrées en comptabilité. Le service comptable effectue la facturation des loyers et charges locatives validé par le service de contrôle de gestion.

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 F I P P.

5. RÉMUNÉRATION DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

5.1. Politique des rémunérations et avantages de toutes natures accordés aux mandataires sociaux

(Article L.22-10-8 du Code de commerce)

La politique de rémunération a été modifiée par le Conseil d'Administration du 28 avril 2025.

Elle a été approuvée par l'assemblée générale du 16 juin 2025.

Les rémunérations versées aux mandataires sociaux au titre de l'exercice 2025, conformément à l'article L.22-10-9 du Code de commerce sont conformes à la politique de rémunération approuvée par l'assemblée générale du 16 juin 2025 (Article R.22-10-14 6° du Code de commerce).

Elle a été indiquée dans le rapport financier annuel 2024.

Lors de l'assemblée du 16 juin 2025, les actionnaires ont adopté à l'unanimité des voix exprimées (49 363 425 voix pour), la politique de rémunération des Administrateurs, du Président Directeur Général et du Directeur Général Délégué.

Le Conseil d'Administration du 24 avril 2026 a modifié la politique de rémunération des Administrateurs.

Désormais, le critère de responsabilité est supprimé et les critères de répartition de la rémunération des Administrateurs seront l'assiduité et le temps consacré à leur fonction.

Conformément à l'article R.22-10-14 I du Code de commerce, nous vous présentons les informations suivantes relatives à l'ensemble des mandataires sociaux.

Principes collectifs de rémunération

Le Conseil d'Administration a défini la politique actuelle de rémunération collective, prenant en compte la performance des dirigeants et contribuant ainsi à sa pérennité et à sa stratégie commerciale sur les bases suivantes :

- maîtrise des coûts de fonctionnement,
- absence de rémunération variable,
- rémunération exceptionnelle éventuelle.

L'attribution éventuelle d'une rémunération exceptionnelle par le Conseil d'Administration aux Administrateurs et ou au Directeur Général Délégué est basée sur les éléments suivants :

Cessions ou acquisition de biens immobiliers selon la complexité du dossier.

À ce jour, la rémunération des dirigeants ne repose pas sur des critères de performance prédéfinis. Toutefois, elle est régulièrement réévaluée par le Conseil d'Administration pour s'assurer de son adéquation avec les besoins de l'entreprise et les attentes des parties prenantes. Dans la mesure où les coûts de fonctionnement pourraient être maîtrisés, la politique de rémunération des Administrateurs et des dirigeants reposerait également sur la reconnaissance de leurs compétences, expériences et responsabilités dans la gestion et le développement de la société. Elle viserait à garantir l'attractivité et la rétention des talents clés dans un environnement concurrentiel. Pour cette raison, la société privilégierait une politique de rémunération axée sur la stabilité managériale afin d'assurer la continuité de la gouvernance et de la vision stratégique, indépendamment des variations de performance à court terme.

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.

La politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société a été déterminée par le Conseil d'Administration. Elle est examinée sur une base annuelle par le Conseil (détermination de la rémunération des membres du Conseil, de la rémunération du Président du Directeur Général, du Directeur Général Délégué 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.

Ainsi, conformément à l'article R. 22-10-14 2° du Code de commerce, la politique de rémunération est conçue de manière à prévenir les situations de conflits d'intérêts. À cette fin :

- les personnes concernées ne participent pas aux délibérations ou aux décisions les concernant ;
- si nécessaire des comparaisons de marché peuvent s'appuyer, le cas échéant, sur des études externes indépendantes ;

- l'ensemble de la politique est soumis à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires (vote ex-ante), garantissant ainsi une transparence et un contrôle effectif.

Par ailleurs, la Société a fait le choix de ne pas intégrer de composante de rémunération variable dans la politique de rémunération de ses mandataires sociaux. Cette décision s'inscrit dans une démarche de prudence et de simplicité, visant notamment à prévenir les conflits d'intérêts, conformément aux exigences de l'article R. 22-10-14 du Code de commerce. En l'absence de mécanisme de rémunération indexé sur des critères financiers ou boursiers, aucun intérêt personnel ne peut interférer avec l'exercice des fonctions de direction dans le respect de l'intérêt social. Ce choix est également cohérent avec la structure et les objectifs à long terme de la Société

Ces mesures permettent d'assurer que la rémunération des dirigeants est décidée dans des conditions d'indépendance, d'équité et de conformité aux intérêts de la Société et de ses actionnaires.

La rémunération du Président Directeur Général et des membres du Conseil d'Administration comprend trois éléments principaux (Article R.22-10-14 II 1° du Code de commerce) :

Rémunération fixe

Actuellement, les membres du Conseil d'Administration et le Président Directeur Général ne bénéficient pas d'une rémunération fixe annuelle. Toutefois, une rémunération fixe des membres du Conseil peut être décidée par le Conseil d'Administration. Une révision annuelle peut être proposée par le Conseil d'Administration au cours de l'exercice concerné.

Le Directeur Général Délégué perçoit une rémunération fixe. Cette rémunération a été décidée par le Conseil d'Administration du 28 juin 2023 et est versée depuis le 27 juin 2023.

Rémunération variable annuelle

Les membres du Conseil d'Administration ainsi que les dirigeants mandataires sociaux 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 et aux dirigeants mandataires sociaux, de

rémunérations exceptionnelles, notamment à l'occasion d'opérations particulières réalisées par la Société (cessions ou acquisitions d'immeubles).

Autres avantages de toutes natures

Le Conseil d'Administration se réserve le droit et pourrait accorder aux membres du Conseil et aux dirigeants mandataires sociaux, 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.

Rémunération des Administrateurs (Article R.22-10-14 5° du Code de commerce)

Sur proposition du Conseil d'Administration, 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 du temps consacré à leurs fonctions.

Nous vous rappelons que la société n'a pas mis en place de comité d'audit. Les rémunérations au titre du mandat ne peuvent donc pas être attribuées au regard des travaux effectués au sein du comité d'audit.

Nomination d'un nouveau mandataire social (Article R.22-10-14 7° du Code de commerce)

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. Dans ce cas, les dérogations sont temporaires, conforme à l'intérêt social et motivées par la nécessité de garantir la pérennité ou la viabilité de la société.

Renouvellement du mandat d'un mandataire social *(Article R.22-10-14 7° du Code de commerce)*

La politique de rémunération qui sera appliquée aux mandataires sociaux dont le mandat sera renouvelé sera celle votée par l'assemblée générale des actionnaires pour l'exercice en cours.

Éléments individuels de rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs

Nous vous précisons les éléments composant la rémunération totale et les avantages de toutes natures, tels qu'indiqués à l'Article L.22-10-8 pour le Président Directeur Général, le Directeur Général Délégué et les Administrateurs.

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 continuité du mode d'exercice de la direction générale a été confirmé par les Conseils d'Administration du 27 juin 2023 et du 23 septembre 2023.

Monsieur Farid BOUDIS a été nommé Président Directeur Général par le Conseil d'Administration du 23 septembre 2025.

Le Président Directeur Général du groupe ne perçoit aucune rémunération, y compris en qualité d'Administrateur. Il a droit au remboursement sur justification de ses frais de représentation et de déplacement.

Le Conseil d'Administration peut décider d'octroyer une rémunération au Président Directeur Général.

Les critères d'attribution de la rémunération dépendront 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.

Monsieur Ludovic DAUPHIN est Directeur Général Délégué depuis le 27 juin 2023.

Le Directeur Général Délégué perçoit une rémunération fixe. Il a également droit au remboursement sur justification de ses frais de représentation et de déplacement.

Les Administrateurs ne perçoivent aucune rémunération.

C'est ainsi que Monsieur Farid BOUDIS, Président Directeur Général ne percevra aucune rémunération pour l'exercice de ses mandats.

Il aura toutefois droit au remboursement, sur justification, de ses frais de représentation et de déplacement.

Il a été décidé que le Directeur Général Délégué aura droit à une rémunération brute mensuelle sur douze mois pour l'exercice de ses fonctions.

Le Conseil d'Administration du 28 juin 2023 a décidé que la rémunération du Directeur Général Délégué serait de 2 500 € brute mensuelle sur douze mois pour l'exercice de ses fonctions, soit une somme fixe annuelle de 30 000 euros bruts. Le Conseil d'Administration, pour l'exercice 2026, proposera à l'assemblée générale une évolution de cette rémunération fixe conforme à la politique de rémunération soumise à son approbation.

Mesdames Valérie et Laurence DUMÉNIL Administrateurs ne perçoivent aucune rémunération.

Le Président Directeur Général et le Directeur Général Délégué ne perçoivent pas de jetons de présence, ni de rémunération variable annuelle ou pluriannuelle ou exceptionnelle, ni avantage en nature ou autre. Il ne leur est pas attribué d'options de souscription ou d'achat d'actions, ni d'actions gratuites. Ils n'ont perçu aucune rémunération, indemnité ou avantage à raison de leur prise de fonction. Ils ne perçoivent 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. Le versement des éléments de rémunérations variables et

exceptionnels est conditionné par l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire des éléments de rémunérations de la personne concernée.

Politique de rémunération soumis au vote de l'assemblée

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 II du Code de commerce, le Conseil d'Administration soumet à l'approbation de l'assemblée générale la politique de rémunération des mandataires sociaux (Président Directeur Général, Directeur Général Délégué et Administrateurs) en raison de l'exercice de leur mandat pour l'année 2026.

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

Cette politique sera soumise à l'approbation des actionnaires dans les conditions prévues aux Articles L.225-98 et L.22-10-32 du Code de commerce, lors de l'assemblée générale qui se tiendra en 2026. Dans le cas où l'assemblée générale n'approuve pas le projet de résolution et qu'elle a précédemment approuvé une politique de rémunération (politique de rémunération pour l'exercice 2025), celle-ci continuera de s'appliquer et le Conseil d'Administration soumettra à l'approbation de la prochaine assemblée générale des actionnaires, dans les conditions prévues aux Articles L.225-98 et L.22-10-32 du Code de commerce, un projet de résolution présentant une politique de rémunération révisée.

Nous vous proposons de vous prononcer sur la politique de rémunération du Président Directeur Général, du Directeur Général Délégué et des Administrateurs 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 du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise prévu par l'Article L.225-37 alinéa 6 du Code de commerce présenté en annexe 2 du rapport financier approuvé, en application de l'Article L.22-10-8 II du Code de commerce la politique de rémunération du Président Directeur Général présentée au paragraphe 5.1 du rapport précité »

- S'agissant du Directeur Général Délégué :

« L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise prévu par l'Article L.225-37 alinéa 6 du Code de commerce présenté en annexe 2 du rapport financier approuvé, en application de l'Article L.22-10-8 II du Code de commerce la politique de rémunération du Directeur Général Délégué présentée au paragraphe 5.1 du rapport précité. »

- S'agissant des Administrateurs :

« L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise prévu par l'Article L.225-37 alinéa 6 du Code de commerce présenté en annexe 2 du rapport financier approuvé, en application de l'Article L.22-10-8 II du Code de commerce la politique de rémunération des Administrateurs présentée au paragraphe 5.1 du rapport précité. »

En application de l'Article L.22-10-34 I du Code de commerce, les montants résultants de la mise en œuvre de la politique de rémunération approuvée par l'assemblée générale du 16 juin 2025 seront soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2026. Nous vous proposons d'approuver cette politique telle que présentée dans ce rapport et qui sera appliquée pour les rémunérations perçues au titre de l'exercice 2026.

Conformément aux dispositions de l'Article L.22-10-9 8° du Code de commerce, nous vous informons qu'aucune rémunération n'a été versée aux Administrateurs en raison de la volonté de maîtrise des coûts de fonctionnement. La politique de rémunération adoptée par le Conseil d'Administration a été respectée.

La rémunération limitée versée au Directeur Général Délégué est conforme à la politique de rémunération.

Fixation de l'enveloppe de la rémunération au titre du mandat d'Administrateur pour l'exercice 2026

Nous vous proposons de fixer la rémunération globale de vos Administrateurs, à répartir entre eux pour l'exercice en cours à la somme de 30 000 euros.

Répartition de la rémunération des Administrateurs décidée par l'Assemblée Générale du 16 juin 2025

Nous vous informons qu'aucun jeton de présence n'a été versé à vos Administrateurs durant l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Dans le cas où l'assemblée générale approuverait la rémunération des Administrateurs, le Conseil d'Administration répartira le montant en fonction des critères indiqués au paragraphe « Rémunération des Administrateurs » (Article R.22-10-14 5° du Code de commerce) du présent rapport.

5.2. Informations sur les rémunérations et avantages versées aux mandataires sociaux

(Article L.22-10-9 du Code de commerce)

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 ou attribuée au titre de cet 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. Farid BOUDIS, Président Directeur Général depuis le 23 septembre 2025	Exercice 2025	Exercice 2024
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	-	
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	-	
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	-	
Total	-	
M. Jean FOURNIER, Président Directeur Général du 27 juin 2023 au 23 juin 2025	Exercice 2025	Exercice 2024
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	-	-
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	-	-
Total	-	-
M. Ludovic DAUPHIN, Directeur Général Délégué à compter du 27 juin 2023	Exercice 2025	Exercice 2024
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	30	30
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	-	-
Total	30	30

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. Farid BOUDIS, Président Directeur Général depuis le 23 septembre 2025	Montants au titre de l'exercice 2025		Montants au titre de l'exercice 2024	
	Attribués	Versés	Attribués	Versés
Rémunération fixe au titre du mandat de Président Directeur Général sur F I P P	-	-	N/A	N/A
Rémunération variable annuelle	-	-	N/A	N/A
Rémunération variable pluriannuelle	-	-	N/A	N/A
Rémunération exceptionnelle	-	-	N/A	N/A
Rémunération à raison du mandat d'Administrateur	-	-	N/A	N/A
Avantages en nature	-	-	N/A	N/A
Total	-	-	N/A	N/A

Rémunérations brutes.

M. Jean FOURNIER, Président Directeur Général du 27 juin 2023 au 23 juin 2025	Montants au titre de l'exercice 2025		Montants au titre de l'exercice 2024	
	Attribués	Versés	Attribués	Versés
Rémunération fixe au titre du mandat de Président Directeur Général sur F I P P	-	-	-	-
Rémunération variable annuelle	-	-	-	-
Rémunération variable pluriannuelle	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Rémunération à raison du mandat d'Administrateur	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

Rémunérations brutes.

M. Ludovic DAUPHIN, Directeur Général Délégué	Montants au titre de l'exercice 2025		Montants au titre de l'exercice 2024	
	Attribués	Versés	Attribués	Versés
Rémunération fixe au titre du mandat de Directeur Général Délégué sur F I P P	30,0	30,0	30,0	30,0
Rémunération variable annuelle	-	-	-	-
Rémunération variable pluriannuelle	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Rémunération à raison du mandat d'Administrateur	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
Total	30,0	30,0	30,0	30,0

Rémunérations brutes.

Tableau sur rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au titre de l'exercice 2025	Montants versés au titre de l'exercice 2024
Mme Valérie DUMÉNIL, Administrateur		
Rémunérations à raison du mandat	-	-
Autres rémunérations	-	-
Mme Laurence DUMÉNIL, Administrateur		
Rémunérations à raison du mandat	-	-
Autres rémunérations	-	-
Mr Ludovic DAUPHIN, Administrateur du 21 décembre 2018 au 2 décembre 2024		
Rémunération à raison du mandat	-	-
Autres rémunérations	-	-

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 exécutif

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 durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social exécutif par la société et par toute société du groupe

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 dirigeant mandataire social exécutif	N° et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition
---	--------------------	---	--------------------------

Néant.

Options de souscription ou d'achat d'actions restantes en fin d'exercice

	Plan 1	Plan 2
Date d'assemblée		
Date du Conseil d'Administration		
Nombre total d'actions pouvant être souscrites ou achetées, dont le nombre pouvant être souscrites ou achetées par :	Néant	Néant
Point de départ d'exercice des options		
Date d'expiration		
Prix de souscription ou d'achat		
Modalités d'exercice (lorsque le plan comporte plusieurs tranches)		
Nombre d'actions souscrites au		
Nombre cumulé d'options de souscription ou d'achat actions annulées ou caduques		
Options de souscription ou d'achat d'actions restantes en fin d'exercice		

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 mandataires sociaux exécutifs	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. Farid BOUDIS Président Directeur Général depuis le 23 septembre 2025		X		X		X		X
M. Jean FOURNIER Président Directeur Général du 27 juin 2023 au 23 juin 2025		X		X		X		X
M. Ludovic DAUPHIN, Directeur général délégué depuis le 27 juin 2023		X		X		X		X

Tableau récapitulatif des rémunérations variables pluriannuelles de chaque dirigeant mandataire social exécutif		
Nom et fonction du dirigeant mandataire social	Exercice 2025	Exercice 2024
Mr Farid BOUDIS Président Directeur Général	-	-
Mr Ludovic DAUPHIN Directeur Général Délégué	-	-
Mr Jean FOURNIER Président Directeur Général du 27 juin 2023 au 23 juin 2025	-	-

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 2025	Exercice 2024	Exercice 2023	Exercice 2022	Exercice 2021
1 - Rémunération globale allouée par l'Assemblée générale aux membres du Conseil d'Administration et répartie par le Conseil d'Administration					
Jean FOURNIER	-	-	-	N/A	N/A
Laurence DUMÉNIL	-	-	-	-	-
Valérie DUMÉNIL	-	-	-	-	-
Richard LONSDALE-HANDS	N/A	N/A	-	-	-
Farid BOUDIS	-	N/A	N/A	N/A	N/A
2 - Rémunération du Président Directeur Général et du Directeur Général Délégué					
		b	c	c	c
Farid BOUDIS	-	N/A	N/A	N/A	N/A
Jean FOURNIER	-	-	-	N/A	N/A
Richard LONSDALE-HANDS	N/A	N/A	22 998	45 931	61 738
Ludovic DAUPHIN	30 000	30 000	15 000	N/A	N/A
3 - Performance de la société					
Résultat net consolidé - part du groupe (<i>en milliers d'euros</i>)	4 134	(4 258)	(3 211)	(2 720)	(5 468)
ANR par action (<i>en euros</i>)	0,4236	0,3903	0,4268	0,4559	0,5229
4 - Rémunération moyenne et médiane sur une base équivalent temps plein des salariés du groupe hors dirigeants					
Montant annuel moyen	N/A	N/A	N/A	36 716	35 256,77
Montant annuel médian	N/A	N/A	N/A	51 250	49 438,07
5 - Ratios RMO et RME					
Ratio RMO					
Farid BOUDIS	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Jean FOURNIER	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Ludovic DAUPHIN	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Richard LONSDALE-HANDS	N/A	N/A	N/A	1,25	1,75
Valérie DUMÉNIL	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Laurence DUMÉNIL	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Ratio RME					
Farid BOUDIS	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Jean FOURNIER	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Ludovic DAUPHIN	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Richard LONSDALE-HANDS	N/A	N/A	N/A	0,90	1,25
Valérie DUMÉNIL	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Laurence DUMÉNIL	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

N/A = Non applicable

En application de l'Article L22-10-34 I du Code de commerce, nous vous demandons de vous prononcer sur un projet de résolutions portant sur les informations mentionnées au paragraphe 5.2.

Conformément aux dispositions de l'Article L.22-10-9 9° du Code de commerce, nous vous indiquons ci-dessous, la manière dont le vote de la dernière assemblée générale ordinaire prévue au I de l'Article L.22-10-34 a été pris en compte.

Lors de l'assemblée générale du 16 juin 2025, les actionnaires ont approuvé à la majorité des voix exprimées, les informations sur la rémunération des mandataires sociaux mentionnées au I de l'Article L.22-10-9 du Code de commerce.

Lors de l'assemblée générale du 16 juin 2025, les actionnaires ont approuvé à l'unanimité des voix exprimées, la rémunération totale et les avantages de toutes natures, versés au cours de l'exercice 2024 aux mandataires sociaux (Président Directeur Général, Directeur Général Délégué et Administrateurs).

Conformément aux dispositions de l'article L.22-10-9 8° du Code de commerce, la rémunération versée aux mandataires sociaux au titre de l'exercice 2025, respecte la politique de rémunération approuvée par les actionnaires lors de l'assemblée générale du 16 juin 2025.

À ce titre, nous vous informons que seul le directeur général délégué a perçu une rémunération.

Dans la mesure où les coûts de fonctionnement n'ont pas pu être maîtrisés, le Président Directeur Général et les Administrateurs n'ont perçu aucune rémunération au titre de l'exercice 2025.

Cette politique repose sur la reconnaissance de leurs compétences, expériences et responsabilités dans la gestion et le développement de la société.

La structure de la rémunération du directeur général délégué comprend uniquement une composante fixe reflétant ses compétences, son expérience et ses responsabilités dans la gestion et le développement de la société.

6. TABLEAU RÉCAPITULATIF 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 Mixte du 16 juin 2025 et arrivant à échéance le 16 août 2027 sont les suivantes :

(En euros)	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
Exercice 2025						
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes	16 juin 2025 (12 ^{ème} résolution)	16 août 2027	Montant inférieur au montant des comptes de réserves, primes ou bénéfiques existant lors de l'augmentation de capital	Néant.	Néant.	100 000 000 €
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec maintien du DPS	16 juin 2025 (14 ^{ème} résolution)	16 août 2027	100 000 000 €	Néant.	Néant.	100 000 000 €
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec suppression du DPS	16 juin 2025 (15 ^{ème} résolution)	16 août 2027	100 000 000 €	Néant.	Néant.	100 000 000 €
Autorisation d'augmenter le capital en rémunération d'un apport de titres	16 juin 2025 (17 ^{ème} résolution)	16 août 2027	10 % du capital social	Néant.	Néant.	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)	16 juin 2025 (18 ^{ème} résolution)	16 août 2027	3 % du capital social	Néant.	Néant.	100 000 000 €

Le Conseil d'Administration n'ayant pas utilisé, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 des délégations qui lui ont été conférées par l'Assemblée Générale Mixte du 16 juin 2025, 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

	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Capital en fin d'exercice					
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					
Opération et résultat					
Chiffres d'affaires (HT)	433 220	365 370	356 000	316 421	302 048
Résultat av. impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	(906 286)	850 241	(131 270)	3 720 467	3 168 068
Impôts sur les bénéfices	-				
Participation des salariés	-				
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	(1 819 034)	(1 249 261)	(4 843 915)	1 681 924	(2 467 043)
Résultat distribué	-				
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation, avant dotations aux amortissements et provisions	(0,01)	0,01	(0,00)	0,03	0,03
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	(0,01)	(0,01)	(0,04)	0,01	(0,02)
Dividende attribué	-				
Personnel					
Effectif moyen des salariés	2	1,5	1,5	1	1
Montant de la masse salariale	97 108	76 566	37 776	30 000	30 000
Montant des sommes versées en avantages sociaux (Sécu. Soc. œuvres)	37 892	34 879	15 508	11 088	11 122

Comptes annuels 2025



Sommaire

Bilan actif	76
Bilan Passif	77
Compte de résultat	78
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2025	80

1. BILAN ACTIF

	Exercice N 31/12/2025			Exercice N-1 31/12/2024	Écart N / N-1	
	Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%
Actif immobilisé						
Capital souscrit non appelé (I)	-	-	-	-	-	
Frais d'établissement (II)	-	-	-	-	-	
Immobilisations incorporelles						
• Frais de développement	-	-	-	-	-	
• Concessions, brevets et droits similaires	-	-	-	-	-	
• Fonds commercial	-	-	-	-	-	
• Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes	-	-	-	-	-	
Immobilisations corporelles						
• Terrains	310 000	20 000	290 000	290 000	-	
• Constructions	-	-	-	-	-	
• Installations techniques, matériel et outillage industriels	-	-	-	-	-	
• Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	2 533	955	1 578	-	1 578	
Immobilisations financières (1)						
• Participations	48 901 026	17 862 177	31 038 849	31 104 583	(65 734)	-0,21%
• Créances rattachées à des participations	-	-	-	-	-	
• Autres titres immobilisés	1 256 958	1 159 126	97 832	121 174	(23 342)	-19,26%
• Prêts	-	-	-	-	-	
• Autres immobilisations financières	33 761	-	33 761	32 537	1 224	3,76%
Total de l'actif immobilisé (III)	50 504 278	19 042 258	31 462 020	31 548 294	(86 274)	-0,27%
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 (2)						
• Clients et comptes rattachés	360 058	-	360 058	371 506	(11 448)	-3,08%
• Autres créances	44 851 087	18 896 951	25 954 136	23 992 082	1 962 054	8,18%
• Charges constatées d'avance	6 357	-	6 357	6 357	-	
• Capital souscrit – appelé, non versé	-	-	-	-	-	
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-	-	
Disponibilités	49 643	-	49 643	91 396	(41 753)	-45,68%
Total de l'actif circulant (IV)	45 267 144	18 896 951	26 370 193	24 461 340	1 908 853	7,80%
Frais d'émission d'emprunt à étaler (V)	-	-	-	-	-	
Primes de remboursement des obligations (VI)	-	-	-	-	-	
Écarts de conversion actif (VII)	-	-	-	-	-	
Total général (I+II+III+IV+V+VI+VII)	95 771 422	37 939 209	57 832 213	56 009 634	1 822 579	3,25%

(1) Dont à moins d'un an. (2) Dont à plus d'un an 28 655 457 €

2. BILAN PASSIF

	Exercice N	Exercice N-1	Écart N / N-1	
	31/12/2025	31/12/2024	Euros	%
Capitaux propres				
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	-	-	-	
Réserves	-	-	-	
• Réserve légale	23 189	23 189	-	
• Réserves statutaires ou contractuelles	-	-	-	
• Réserves réglementées	-	-	-	
• Autres réserves	124	124	-	
Report à nouveau	(17 010 478)	(18 692 402)	1 681 924	-9,00%
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	(2 467 043)	1 681 924	(4 148 967)	-246,68%
Subventions d'investissement	-	-	-	
Provisions réglementées	-	-	-	
Total des capitaux propres (I)	37 928 525	40 395 568	(2 467 043)	-6,11%
Provisions				
Provisions pour risques	137 078	148 894	(11 816)	-7,94%
Provisions pour charges	-	-	-	
Total des provisions (II)	137 078	148 894	(11 816)	-7,94%
Dettes				
Dettes financières				
• Emprunts obligataires convertibles	-	-	-	
• Autres emprunts obligataires	-	-	-	
• Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	113	(113)	-100,00%
• Emprunts et dettes financières diverses (2)	19 191 299	14 221 332	4 969 967	34,95%
• Instruments financiers à terme	-	-	-	
• Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-	-	
Dettes d'exploitation				
• Dettes fournisseurs et comptes rattachés	509 833	1 160 079	(650 246)	-56,05%
• Dettes fiscales et sociales	65 478	83 647	(18 170)	-21,72%
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-	
Autres dettes	-	-	-	
Produits constatés d'avance	-	-	-	
Total des dettes (1) (III)	19 766 609	15 465 171	4 301 438	27,81%
Écarts de conversion passif (IV)	-	-	-	
Total Général (I+II+III+IV)	57 832 213	56 009 634	1 822 579	3,25%
(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	575 310	1 243 839		

3. COMPTE DE RÉSULTAT

	Exercice N 31/12/2025			Exercice N-1 31/ 12/2024	Écart N / N-1	
	France	Exportation	Total		Euros	%
Produits d'exploitation :						
Ventes de marchandises	-	-	-	-	-	
Production vendue	302 048	-	302 048	316 421	(14 373)	-4,54%
Montant Net du chiffre d'affaires	302 048	-	302 048	316 421	-14 373	-4,54%
Production stockée			-	-	-	
Production immobilisée			-	-	-	
Subventions			-	-	-	
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions			-	-	-	
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles			-	-	-	
Autres produits			3 911	8	3 903	N/A
Total des Produits d'exploitation (I)			305 959	316 429	(10 470)	-3,31%
Charges d'exploitation :						
Achats de marchandises			-	-	-	
Variation de stock (marchandises)			-	-	-	
Achats de matières premières et autres approvisionnements			-	-	-	
Variation de stocks			-	-	-	
Autres achats et charges externes (1)			819 015	749 350	69 665	9,30%
Impôts, taxes et versements assimilés			5 055	4 964	91	1,83%
Salaires			30 000	30 000	-	
Cotisations sociales			11 122	11 088	34	0,30%
Dotations aux amortissements et dépréciations						
• Sur immobilisations : dotations aux amortissements			71	-	71	
• Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			-	-	-	
• Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			-	-	-	
Dotations aux provisions			-	-	-	
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées			-	-	-	
Autres charges			109	2	107	N/A
Total des Charges d'exploitation (II)			865 371	795 403	69 968	8,80%
1. Résultat d'exploitation (I-II)			(559 412)	(478 974)	(80 438)	16,79%
Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			3 262 412	643 305	2 619 107	407,13%
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			149 893	-	149 893	0,00%

(1) Y compris :

- Redevances de crédit-bail mobilier

- Redevances de crédit-bail immobilier

	Exercice N	Exercice N-1	Écart N / N-1	
	31/12/2025	31/12/2024	Euros	%
Produits financiers				
De participations ⁽¹⁾	412 025	3 427 789	(3 015 764)	-88%
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé ⁽¹⁾	-	-	-	
Autres intérêts et produits assimilés ⁽¹⁾	627 270	469 004	158 266	34%
Reprises sur dépréciations et provisions	11 816	173 282	(161 466)	-93%
Différences positives de change	-	-	-	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	-	-	-	
Total des produits financiers (V)	1 051 111	4 070 075	(3 018 964)	-74,17%
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	5 646 856	418 800	5 228 056	1248%
Intérêts et charges assimilées ⁽²⁾	424 405	344 439	79 966	23%
Différences négatives de change	-	-	-	
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	-	-	-	
Total des charges financières (VI)	6 071 261	763 239	5 308 021	695,46%
2. Résultat financier (V-VI)	(5 020 150)	3 306 835	(8 326 985)	-252%
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	(2 467 043)	3 471 166	(5 938 209)	-171%
Produits exceptionnels (VII)	-	3 783	(3 783)	
Charges exceptionnelles (VIII)	-	1 793 025	(1 793 025)	
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	-	(1 789 242)	1 789 242	-100%
Participation des salariés aux résultats (IX)	-	-	-	
Impôts sur les bénéfices (X)	-	-	-	
Total des produits (I+III+V+VII)	4 619 481	5 033 591	(414 110)	-8,23%
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	7 086 524	3 351 667	3 734 857	111,43%
Bénéfice ou perte (total des produits – total des charges)	(2 467 043)	1 681 924	(4 148 967)	-246,68%
(1) Dont produits concernant les entreprises liées	1 039 295	3 896 793		
(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées	424 405	344 439		

4. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2025

SOMMAIRE

NOTE 1.	Événements principaux de la période	81
	1.1 incertitudes économiques liées à la géopolitique mondiale.	81
NOTE 2.	Contexte de l'élaboration de l'information financière	81
	2.1 Généralités	81
	2.2 Bases d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations	82
	2.3 Date de clôture	82
	2.4 Régime S.I.I.C.	82
NOTE 3.	Principes comptables et méthodes d'évaluation	83
	3.1 Immobilisations corporelles	83
	3.2 Immobilisations financières	83
	3.3 Créances	83
	3.4 Valeurs mobilières de placement	83
	3.5 Impôt sur les sociétés	83
	3.6 Chiffres d'affaires	83
NOTE 4.	Explications des postes du bilan et du compte de résultat	84
	4.1 Immobilisations	84
	4.2 État des créances	85
	4.3 Capitaux propres	86
	4.4 État des dettes	86
	4.5 Dettes à payer et créances à recevoir	87
	4.6 Dépréciations	87
	4.7 Les parties liées	88
	4.8 Notes sur le compte de résultat	89
	4.9 Passage du résultat comptable à l'obligation de distribution	90
NOTE 5.	Autres Informations	90
NOTE 6.	Litiges et passifs éventuels	91
	6.1 Proposition de rectification suite à une vérification de comptabilité de F I P P	91
NOTE 7.	Événements postérieurs	92

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. INCERTITUDES ECONOMIQUES LIEES A LA GEOPOLITIQUE MONDIALE.

La poursuite du conflit en Ukraine, désormais prolongé depuis près de 4 ans, ainsi que la guerre en Iran et ses répercussions dans toute la région du Moyen-Orient continuent de générer des perturbations sur les marchés de l'énergie et certaines chaînes d'approvisionnement, contribuant à une volatilité soutenue des prix des matières premières et des anticipations d'inflation.

En parallèle, le durcissement des politiques commerciales internationales, en particulier les mesures tarifaires mises en œuvre ou envisagées par les États-Unis, reste un facteur susceptible d'affecter la dynamique des échanges mondiaux et les perspectives de croissance, avec des incidences potentielles sur la demande locative de certains segments immobiliers.

Dans ce contexte, et dans le but de contenir l'inflation, la Banque Centrale Européenne a poursuivi sa politique monétaire restrictive au premier semestre 2025, avec une baisse des

appels d'offre à taux fixe de 100 points de base, ramenant le taux à 2,15 % fin juin. Sur le second semestre, la BCE a maintenu ce niveau, stabilisant les taux à fin décembre 2025, après plusieurs périodes de volatilité liée aux anticipations d'inflation et aux incertitudes économiques. À titre de comparaison, le taux directeur avait été proche de zéro de mai 2013 à juillet 2022.

Le mandat de la BCE étant de contenir l'inflation, tout sursaut supérieur à 2 %, sans perspective de baisse à court terme, pourrait entraîner un nouveau relèvement des taux, impactant la valorisation des immeubles de placements, sensibles aux fluctuations des rendements attendus.

La société continue d'accorder une attention particulière à sa trésorerie et au suivi des encaissements de loyers, dans un environnement économique et financier encore marqué par l'incertitude.

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

2.1. GÉNÉRALITÉS

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ont été élaborés et présentés conformément aux règles du Plan Comptable Général, dans le respect des principes de prudence, d'indépendance des exercices et de continuité de l'exploitation.

Conformément aux nouvelles dispositions du PCG issues du règlement ANC 2022-06, applicables à compter du 1^{er} janvier 2025, les

dotations et reprises de provisions ainsi que le résultat de cession des immobilisations financières sont désormais comptabilisés en résultat financier, et non plus en résultat exceptionnel. En outre, les charges constatées d'avance et les produits constatés d'avance sont respectivement inscrits parmi les créances et les dettes figurant à l'actif et au passif du bilan.

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 2025 au 31 décembre 2025.

2.4. RÉGIME S.I.I.C.

Pour rappel, la société F I P P S.A. 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.

Un point spécifique relatif au litige sur le régime SIIC est présenté dans la Note 6.1.

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

(En milliers d'euros)

	Immobilisations				Amortissements / provisions				Net	
	Valeur brute 31/12/2024	Augm.	Diminut.	Reclassement de poste à poste	Valeur brute 31/12/2025	Valeur brute 31/12/2024	Augm.	Diminut.	Valeur brute 31/12/2025	31/12/2025
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Immobilisations corporelles										
Terrains	310	-	-	-	310	20	-	-	20	290
Constructions	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mat. de transport	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mat. informatique	1	2	-	-	3	1	0	-	1	2
Immo. en cours	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières										
Titres de participation	48 901	-	-	-	48 901	17 796	66	-	17 862	31 039
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres titres immobilisés MYHOTELMATCH	1 257	-	-	-	1 257	1 136	23	-	1 159	98
Autres Prêts	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dépôts	33	1	-	-	34	-	-	-	-	34
Total	50 501	3	-	-	50 504	18 953	89	-	19 042	31 462

Immobilisations corporelles

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

Immobilisations financières

Titres de Participations

Au 31 décembre 2025, 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 2025.

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	10 584	100 %	16 087	16 087	12 339		18	(183)
LE BREVENT	2 258	12	100 %	16 672	2 270	-		-	12
BRIAULX	1	(876)	100 %	8 316	8 316	6 096		-	(876)
BRIHAM	1	226	100 %	3 486	1 026	2 808		695	226
KENTANA	31	(90)	100 %	20	20	-		-	(145)
LIPO	1	(138)	100 %	1	-	-		-	(138)
SAMRIF	15	(5 046)	100 %	0	-	1 575		62	(384)
FTI	7 311	(7 475)	51 %	4 320	3 320	417		-	(105)
PAMIER	8	(17 330)	100 %	0	-	5 420		259	(16 064)
B : Filiales et Participations à moins de 50 % et plus de 10 %									
C : Filiales et Participations à moins de 10 %									
Total				48 901	31 039	28 655	-	1 033	(17 656)

4.2. ÉTAT DES CRÉANCES

Évolution des créances

Créances brutes (en milliers d'euros)	Au 31/12/25	Au 31/12/24	Évolution
Actif immobilisé			
Dépôt de Garantie	34	33	1
Actif circulant			
Clients	360	372	(11)
État et collectivités	146	229	(84)
Groupe et associés	28 655	21 056	7 599
Créance PAMIER	15 636	15 636	-
Débiteur divers	408	408	-
Charges constatées d'avance	6	6	-
Total	45 245	37 740	7 505

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	34	34	-	34
Actif circulant				
Clients	360	360	360	-
État et collectivités	146	146	146	-
Groupe et associés	28 655	28 655	-	28 655
Débiteurs divers	16 044	16 044	15 636	408
Charges constatées d'avance	6	6	6	-
Total	45 245	45 245	16 148	29 097

4.3. CAPITAUX PROPRES

(En milliers d'euros)	Capital social	Réserve légale	Prime d'apport	RAN	Amort. dérogatoires	Résultat net	Total
Au 31/12/2024	15 000	23	42 383	(18 692)	-	1 682	40 396
Affectation / Résultat				1 682		(1 682)	-
Résultat au 31/12/2025						(2 467)	(2 467)
Amort. dérogatoires							-
Total	15 000	23	42 383	(17 010)	-	(2 467)	37 928

Au 31 décembre 2025, 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 31/12/2025	Au 31/12/2024	Évolution
Comptes courants associés	19 191	14 221	4 970
Dettes fournisseurs	510	1 160	(650)
Dettes fiscales et sociales	65	84	(18)
Autres dettes	-	-	-
Total	19 767	15 465	4 302

La variation du poste « Dettes Fournisseurs » (-650 K€) s'explique, principalement par la cession des dettes antérieures envers ACANTHE DÉVELOPPEMENT, VENUS et SAUMAN à RODRA INVESTMENTS.

Le compte courant créditeur correspond aux avances faites par les filiales (16 896 K€) de leurs excédents de trésorerie, et en provenance de l'actionnaire RODRA INVESTMENTS (2 295 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	19 191	-	-	19 191
Dettes fournisseurs	510	510	-	-
Dettes fiscales et sociales	65	65	-	-
Autres dettes	-	-	-	-
Total	19 767	575	-	19 191

4.5. DETTES À PAYER ET CRÉANCES À RECEVOIR

Créances réalisables et disponibles (en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation	Dettes exigibles	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Financières				Financières			
Int. Courus / créances c / ct	627	469	158	Int. Courus / créances c / ct	424	344	80
D'exploitation				D'exploitation			
Clients	354	372	(17)	Fournisseurs – FNP	461	1 160	(699)
État	70	229	(160)	Dettes fiscales et sociales	59	84	(24)
Avoirs à recevoir	5	2	3				
				Autres dettes			
				Avoir à établir			
Total	1 056	1 072	(16)	Total	945	1 588	(643)

4.6. DÉPRÉCIATIONS

Nature de la dépréciation (en milliers d'euros)	Montant au 31/12/24	Augmentation	Diminution		Montant au 31/12/25
			Utilisées	Non utilisées	
Titres de Participation	17 796	66			17 862
Créances rattachées à des participations	-				-
Amortissements dérogatoires	-				-
Autres titres immobilisés	1 136	23			1 159
Créances courantes	13 339	5 558			18 897
Prov. pour risques et charges	149			12	137
Total	32 420	5 647	-	12	38 055

L'augmentation de provision pour dépréciation des titres de participation concerne BRIHAM pour 32 K€, la SCI LE BREVENT pour 21 K€ et la société FRANCE TOURISME IMMOBILIER pour 13 K€.

L'augmentation de provision pour dépréciation des autres titres immobilisés (+23 K€) concerne uniquement la société MYHOTELMATCH.

Les provisions sur créances courantes ont progressé de 5 558 K€ et se décomposent comme suit :

- une augmentation de 5 330 K€ sur le compte courant et la créance PAMIER, portant la provision globale à 17 321 K€,
- une augmentation sur le compte courant SAMRIF pour 227 K€ portant la provision à 1 575 K€.

La reprise du poste provisions pour risques et charges concerne uniquement la société LIPO pour 12 K€.

4.7. LES PARTIES LIÉES

Bilan	31/12/2025	31/12/2024	Var.	Compte de résultat	31/12/2025	31/12/2024	Var.
Participations	48 901	48 901	-	Refacturations de charges	302	316	(14)
Dépréciation s/Participat.	(17 862)	(17 796)	(66)	Sous-traitance	(35)	(28)	(7)
Titres immobilisés	1 257	1 257	-	Personnel extérieur	(285)	(282)	(3)
Dépréciation s/Titres immo	(1 159)	(1 136)	(23)	Location immobilière	(134)	(128)	(6)
Provisions pour R&C	(137)	(149)	12	Location mobilière	(6)	(6)	(0)
Dépôt versé	34	33	1	Charges locatives	(27)	(29)	2
Compte courant débiteur	28 028	20 587	7 441	Quote-part de perte	(150)	-	(150)
Dépréciation comptes courants	(6 996)	(4 282)	(2 714)	Quote-part de bénéfice	3 262	643	2 619
Int s/Compte courant débiteur	627	469	158	Charges d'intérêts s/Comptes courant	(424)	(344)	(80)
Autres créances PAMIER	16 044	16 044	-	Dépréciation s/Compte courant	(5 558)	(1 793)	(3 765)
Dépréciation Autres créances PAMIER	(11 901)	(9 058)	(2 843)	Dépréciat. s/Titres de participat.	(89)	(270)	181
Compte courant créditeur	(18 767)	(13 877)	(4 890)	Dépréciat. Créances rattachées à des participations	-	-	-
Int s/Compte courant créditeur	(424)	(344)	(80)	Rep dépréciation s/Comptes courants	-	-	-
Factures à établir	354	366	(11)	Revenus des comptes courants	627	469	158
Factures non parvenues	(376)	(366)	(10)	Reprise s/Autres prêts	-	-	-
Avoir à obtenir	5	2	3	VNC Immobilisations financières	-	-	-
Charges constatées d'avance	1	1	-	Produits des cessions immobilisations financières	-	-	-
				Prov Risques & charges	-	(149)	149
				Boni de fusion	-	-	-
				Autres charges financières	-	-	-
				Mali de fusion	-	-	-
				Produits de participations	412	3 428	(3 016)
				Reprise s/Prov Risques & charges	12	-	12
				Reprise s/Titres de participation	-	173	(173)
				Reprise s/Compte courant FPN	-	-	-
							-
Total	37 629	40 652	(3 023)	Total	(2 092)	2 001	(4 093)

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 F I P P 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 F I P P 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 31/12/2025	Au 31/12/2024	Variation
Produits de location			
Produits liés aux charges refacturables			
Produits d'activité annexes	302	316	(14)
Chiffres d'affaires	302	316	(14)

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 865 K€ contre 795 K€ au titre du dernier exercice clos soit une hausse de 70 K€.

Les charges d'exploitation sont principalement composées :

- des honoraires des auditeurs légaux pour 105 K€,
- des honoraires juridiques et fiscaux pour 123 K€,
- des refacturations de personnels pour 285 K€,
- des loyers et charges locatives pour 161 K€,
- des maintenances pour 16 K€,
- des facturations de sous-traitance (y compris loyers et charges locatives ainsi que des frais de managements) pour 35 K€,
- des primes d'assurance pour 12 K€,
- des frais de publicité financière et légale pour 55 K€,
- des frais bancaires pour 4 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 3 262 K€. Ils se décomposent de la manière suivante :

- quote-part de l'affectation du bénéfice 2024 de la société BRIAULX d'un montant de 3 029 K€,
- quote-part de l'affectation du bénéfice 2024 de la société BRIHAM d'un montant de 200 K€,
- quote-part de l'affectation du bénéfice 2024 de la SCI LE BREVENT pour 33 k€.

La quote-part de l'affectation de la perte des filiales s'élève à 150 K€ et concerne LIPO.

Le résultat financier

Le résultat financier est négatif de 5 020 K€ et se décompose de la manière suivante :

- de la distribution de dividendes de la filiale ALLIANCE 1995 pour +412 K€,
- des produits d'intérêts sur les avances consenties en comptes courants pour +627 K€,
- d'une reprise de provision pour risques de +12 K€ sur la société LIPO,
- de dotations sur les titres pour -89 K€ qui concernent les sociétés MYHOTELMATCH (-23 K€), SCI LE BREVENT (-21 K€), France TOURISME IMMOBILIER (-13 K€) et BRIHAM (-32 K€).
- des charges d'intérêts sur les avances reçues en comptes courants pour -424 K€,
- d'une dotation de provision pour compte courant de -5 558 K€ concernant PAMIER (-5 330 K€) et SAMRIF (-227 K€).

Le résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel est nul

Pour rappel, le règlement ANC 2022-06 portant sur la modernisation des états financiers propose une nouvelle définition du résultat exceptionnel :

- sont comptabilisés en résultat exceptionnel les produits et les charges directement liés à un événement majeur et inhabituel (PCG art. 513-5 nouveau, introduit par règl. ANC 2022-06 relatif à la modernisation des états financiers) ;
- auxquels s'ajoutent un nombre limité d'éléments classés selon leur nature en résultat exceptionnel (les enregistrements liés à des opérations fiscales, à des changements de méthode ou à des corrections d'erreurs).

Le résultat de l'exercice

Le résultat net de l'exercice est un déficit de -2 467 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	2 757	(5 224)	(2 467)
Résultats fiscaux des sociétés transparentes	(425)	(350)	(775)
Autres retraitements fiscaux	(3 409)	(17)	(3 426)
Résultat Fiscal	(1 077)	(5 591)	(6 668)

Calcul de l'obligation de distribution SIIC			
En milliers d'euros	Total Résultat Fiscal SIIC	Pourcentage distribuable	Obligation de distribution SIIC
Résultat des locations	(1 077)	95%	(1 023)
Résultat des cessions	-	70%	-
Dividendes reçus	-	100%	-
Total	(1 077)		(1 023)

NOTE 5. AUTRES INFORMATIONS

Données sociales

La société emploie un dirigeant au 31 décembre 2025.

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 18 135 K€.

Honoraires des Commissaires aux comptes au 31 décembre 2025

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 69 K€ et à 36 K€.

Fiscalité

Au 31 décembre 2025, 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 30 368 K€ et se décomposent de la manière suivante :

(En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2024	Déficits créés au cours de l'année	Solde au 31/12/2025
Déficits ordinaires	24 776	5 592	30 368

Si la société prenait en compte les rectifications contestées du litige fiscal en cours portant sur son régime SIIC et leurs conséquences jusqu'au 31 décembre 2025, le solde des déficits ordinaires serait imputé de 7 516 K€ les déficits reportables s'élèveraient ainsi à 22 852 K€.

Ventilation de l'impôt entre résultat courant et résultat exceptionnel

Produits	2025	IS à 25 %	Total
Résultat d'exploitation	(559)		(559)
Opérations en commun	3 113		3 113
Résultat financier	(5 020)		(5 020)
Résultat exceptionnel	-		-
IS ⁽¹⁾			-
Total	(2 467)	-	(2 467)

(1) L'activité de la société F I P P lors de l'exercice 2025 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 (2018 à 2022) et du 17 octobre 2025 (2023).

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 2023 qu'à la perte de déficits reportables à hauteur de 6 967 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. L'interlocuteur départemental confirmait l'intégralité des conséquences financière du redressement le 2 juillet 2025.

En date du 17 décembre 2025 la Société F I P P a effectué une réponse à la proposition de rectification pour l'exercice 2023.

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 2023, 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 tient 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.

Comptes consolidés 2025



Sommaire

Bilan Consolidé	94
Comptes de Résultat Consolidés au 31 décembre 2025	95
Résultat Global au 31 décembre 2025	96
Variation des capitaux propres	97
Tableau de variation de la trésorerie	98

1. BILAN CONSOLIDÉ

(milliers d'euros)	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Actif			
Immeubles de placement	4.1.1	74 270	76 022
Actifs corporels	4.1.2	553	652
Actifs incorporels	4.1.3	18	463
Actifs financiers	4.2.1	346	356
Total actifs non courants		75 186	77 493
Stocks	4.2.3	-	-
Clients et comptes rattachés	4.2.3	38	1 718
Autres créances	4.2.3	416	493
Autres actifs courants		47	21
Actifs financiers courants	4.2.4	79	109
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.2.5	200	352
Actifs destinés à la vente	4.1.1	9 500	-
Total actifs courants		10 279	2 693
TOTAL ACTIF		85 466	80 186
(milliers d'euros)		31/12/2025	31/12/2024
Passif			
Capital	4.3.1	15 000	15 000
Réserves ⁽¹⁾		29 731	34 273
Résultat net consolidé		4 134	(4 258)
Capitaux Propres attribuables aux propriétaires ⁽¹⁾		48 865	45 015
Réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle ⁽¹⁾	4.3.4	8 577	9 191
Résultat attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		(268)	(341)
Total des Capitaux Propres		57 174	53 865
Passifs financiers non courants	4.3.4	425	530
Provisions pour risques et charges	4.4	-	3 054
Impôts différés passifs	4.5	544	541
Total des dettes non courantes		969	4 125
Passifs financiers courants	4.6.1	125	119
Dépôts et Cautionnements		159	158
Fournisseurs	4.6.1	2 861	3 668
Dette fiscales et sociales	4.6.1	19 667	14 766
Autres dettes	4.6.1	4 355	3 371
Autres passifs courants		156	115
Total des dettes courantes		27 323	22 197
Total dettes		28 292	26 321
TOTAL PASSIF		85 466	80 186

2. COMPTES DE RÉSULTAT CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2025

(milliers d'euros)	Note	31/12/2025	31/12/2024
Loyers		709	1 518
Charges locatives refacturées		66	383
Produit de remise en état des locaux		-	351
Charges locatives globales		(3 533)	(3 067)
Revenus nets de nos immeubles	5.1	(2 758)	(816)
Revenus des autres activités		-	-
Frais de personnel		(339)	(336)
Autres frais généraux		(574)	(599)
Autres produits et autres charges		(565)	(505)
Variation de valeur des immeubles de placement		8 419	(1 597)
Dotations aux amortissements et provisions		(125)	(630)
Reprises aux amortissements et provisions		307	-
Résultat de sortie des entités déconsolidées		-	-
Résultat opérationnel avant cession		4 364	(4 483)
Résultat de cession d'immeubles de placement		-	-
Résultat de cession des filiales cédées		-	-
Résultat opérationnel	5.2	4 364	(4 483)
- Produits des placements financiers		(30)	(7)
- Coût de l'endettement financier brut		(12)	(14)
Coût de l'endettement financier net		(42)	(21)
Autres produits et charges financiers		(219)	51
Résultat avant impôts		4 103	(4 452)
Impôt sur les résultats	5.4	(236)	(147)
Résultat net d'impôt des activités cédées		-	-
Résultat net de l'exercice	5.3	3 866	(4 599)
attribuable aux :			
Participations ne donnant pas le contrôle		(268)	(341)
Propriétaires du groupe		4 134	(4 258)
Résultat par action			
Résultat de base par action (en €)	9.7	0,034	(0,035)
Résultat dilué par action (en €)	9.7	0,034	(0,035)
Résultat par action des activités poursuivies			
Résultat de base par action (en €)	9.7	0,034	(0,035)
Résultat dilué par action (en €)	9.7	0,034	(0,035)

3. RÉSULTAT GLOBAL AU 31 DÉCEMBRE 2025

(milliers d'euros)

	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net de l'exercice	3 866	(4 599)
Autres éléments du résultat global		
Éléments recyclables ultérieurement en résultat net		
Écart de conversion sur les états financiers d'une activité à l'étranger	(546)	531
Impôts afférents aux éléments recyclables	-	-
Éléments non recyclables ultérieurement en résultat net		
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente	(11)	(221)
Impôts afférents aux éléments non reclassables	-	-
Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres	(558)	309
Résultat Global Total de l'exercice	3 309	(4 290)
Attribuable aux :		
Propriétaires du groupe	3 850	(4 215)
Participations ne donnant pas le contrôle	(541)	(76)

4. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(En milliers d'euros)

	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	
Note						6.3.2	
Capitaux propres au 31/12/2023	15 000	47 540	(998)	(12 313)	49 230	8 925	58 155
Transactions avec des minoritaires	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes	-	-	-	-	-	-	-
Résultat net de l'exercice	-	-	-	(4 258)	(4 258)	(341)	(4 599)
Autres éléments du résultat global	-	-	-	44	44	265	309
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	(4 215)	(4 215)	(76)	(4 290)
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
Capitaux propres au 31/12/2024	15 000	47 540	(998)	(16 527)	45 015	8 850	53 865
Transactions avec des minoritaires	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes	-	-	-	-	-	-	-
Résultat net de l'exercice	-	-	-	4 134	4 134	(268)	3 866
Autres éléments du résultat global	-	-	-	(285)	(285)	(273)	(558)
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	3 850	3 850	(541)	3 309
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
Capitaux propres au 31/12/2025	15 000	47 540	(998)	(12 677)	48 865	8 309	57 174

5. TABLEAU DE VARIATION DE LA TRÉSORERIE

(En milliers d'euros)

		31/12/2025	31/12/2024
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		3 866	(4 599)
Élimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie			
Amortissements et provisions		(2 951)	2 153
Variation de juste valeur sur les immeubles		(8 419)	1 597
Autres retraitements IFRS		30	25
plus ou moins values de cession		-	-
Autres charges et produits non décaissés		-	-
Incidence des variations de périmètre		-	-
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		-	-
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		(7 473)	(824)
Coût de l'endettement net		12	14
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		236	147
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	A	(7 225)	(663)
Impôts versés	B	(133)	(10)
Variation du BFR liée à l'activité	C	6 908	977
Flux net de trésorerie généré par l'activité	E=A+B+D	(450)	305
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations		(13)	(96)
Cessions d'immobilisations		450	-
Acquisitions d'immobilisations financières		(2)	-
Remboursement d'immobilisations financières		-	-
Incidence des variations de périmètre (autres que les activités abandonnées)		-	-
Variation des prêts et des avances consentis		-	-
Autres flux liés aux opérations d'investissement		-	(18)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	F	434	(115)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
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		(122)	(115)
Intérêts nets versés		(12)	(14)
Autres flux liés aux opérations de financement		(1)	7
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement ⁽²⁾	G	(135)	(122)
Variation de trésorerie nette	E+F+G	(151)	68
Variation de trésorerie nette		(151)	68
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		352	283
Découverts bancaires ⁽¹⁾		-	-
Total Trésorerie d'Ouverture		352	283
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		200	352
Découverts bancaires ⁽¹⁾		-	0
Total Trésorerie de Clôture		200	352

(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 2025

SOMMAIRE

NOTE 1.	Faits Caractéristiques et informations générales	102
	1.1. Faits caractéristiques	102
NOTE 2.	Principes et méthodes comptables	103
	2.1. Contexte de l'élaboration de l'information financière	103
	2.2. Recours à des estimations	103
	2.3. Méthodes de consolidation	104
	2.4. Regroupements d'entreprises (IFRS 3)	104
	2.5. Immeubles de placement	105
	2.6. Actifs corporels et incorporels	107
	2.7. Contrats de location	107
	2.8. Dépréciation d'actifs	108
	2.9. Actifs financiers	108
	2.10. Passifs financiers	110
	2.11. Provisions	110
	2.12. Impôt sur les résultats	110
	2.13. Résultat par action	110
	2.14. Revenus des immeubles	110
	2.15. Résultat de cession des immeubles de placement	111
	2.16. Secteurs opérationnels	111
NOTE 3.	Périmètre de consolidation	112
	3.1. Liste des sociétés consolidées	112
	3.2. Évolution du périmètre	112
	3.3. Organigramme du groupe F I P P	113
NOTE 4.	Bilan	114
	4.1. Actifs non courants non financiers	114
	4.2. Actifs financiers courants et non courants	118
	4.3. Capitaux propres	121
	4.4. Provisions pour risques et charges	124
	4.5. Impôts différés passifs	124
	4.6. Passifs financiers	124
NOTE 5.	Compte de résultat	127
	5.1. Revenus nets des immeubles	127
	5.2. Résultat opérationnel	128
	5.3. Résultat net	129
	5.4. Vérification de la charge d'impôt	129
NOTE 6.	Secteurs opérationnels	130
NOTE 7.	Engagements hors bilan	135
	7.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé	135
	7.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement	135
	7.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe	135
NOTE 8.	Exposition aux risques	136

NOTE 9. Autres informations	143
9.1. Actif net réévalué	143
9.2. Situation fiscale	146
9.3. Litiges et passifs éventuels	146
9.4. Parties liées	152
9.5. Effectifs	152
9.6. Rémunérations	153
9.7. Résultat par Action	153
9.8. Informations relatives aux locations au 31 décembre 2025	153
9.9. Informations relatives aux honoraires des Commissaires aux comptes au 31 décembre 2025	153
9.10. Évènements postérieurs	153

NOTE 1. FAITS CARACTÉRISTIQUES ET INFORMATIONS GÉNÉRALES

Informations générales

La société F I P P 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 sis au 55 rue Pierre Charron – 75008 PARIS, France, 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. La société a opté, avec effet au 1^{er} décembre 2011, au régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers cotées (SIIC).

1.1. FAITS CARACTÉRISTIQUES

1.1.1. Évaluation à la juste valeur du site Centre d'Affaires Paris Nord

Lors de la première consolidation de la Société PAMIER en 2016, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) validé la même année gelait toute nouvelle affectation de la parcelle du Centre d'Affaires Paris Nord (CAPN), rendant impossible la détermination de la juste valeur du bien CAPN. Les contacts noués avec la mairie de plusieurs investisseurs visant à densifier le site avaient d'ailleurs tous échoués pendant cette période de gel.

Le nouveau PLUi de la communauté de commune Paris Terres d'Envol (EPT) a été validé le 7 juillet 2025. L'État a validé les engagements de la communauté de communes en date du 5 décembre 2025 pour apporter les modifications demandées, évolutions votées le 15 décembre 2025 par l'EPT.

La Société PAMIER connaît à présent la destination possible du Centre d'Affaires Paris Nord dans la zone PLUi U6v dont dépend le CAPN, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle du PLUi indiquant : « *Concernant le Centre d'Affaires Paris Nord, le tissu économique local peut permettre la création d'un écosystème axé sur les nouvelles technologies* ». Ce PLUi adopté par la communauté de commune autorise des constructions d'une hauteur de 16 mètres sur 75 % de la surface foncière, permettant d'envisager l'installation d'un Data Center. C'est selon cette hypothèse qu'un expert indépendant a valorisé le

terrain permettant ainsi de renouer avec la juste valeur de ce bien dans les comptes consolidés (conformément à IAS 40§53). L'impact résultant de la juste valeur de ce bien est de 9 514 K€, dans les comptes au 31 décembre 2025.

1.1.2. Incertitudes économiques liées à la géopolitique mondiale

L'exercice clos demeure marqué par un environnement macroéconomique et géopolitique incertain. La poursuite du conflit en Ukraine, désormais prolongé depuis près de quatre ans, ainsi que la guerre en Iran et ses répercussions dans toute la région du Moyen-Orient continuent de générer des perturbations sur les marchés de l'énergie et certaines chaînes d'approvisionnement, contribuant à une volatilité soutenue des prix des matières premières et des anticipations d'inflation.

En parallèle, le durcissement des politiques commerciales internationales, en particulier les mesures tarifaires mises en œuvre ou envisagées par les États-Unis, reste un facteur susceptible d'affecter la dynamique des échanges mondiaux et les perspectives de croissance, avec des incidences potentielles sur la demande locative de certains segments immobiliers.

Dans ce contexte, et dans le but de contenir l'inflation, la Banque Centrale Européenne a poursuivi sa politique monétaire restrictive au premier semestre 2025, avec une baisse des appels d'offre à taux fixe de 100 points de base, ramenant le taux à 2,15 % fin décembre. Sur le second semestre, la BCE a maintenu ce niveau, stabilisant les taux à fin décembre 2025, après plusieurs périodes de volatilité liée aux anticipations d'inflation et aux incertitudes économiques. À titre de comparaison, le taux directeur avait été proche de zéro de mai 2013 à juillet 2022.

Le mandat de la BCE étant de contenir l'inflation, tout sursaut supérieur à 2 %, sans perspective de baisse à court terme, pourrait entraîner un nouveau relèvement des taux, impactant la valorisation des immeubles de placements, sensibles aux fluctuations des rendements attendus.

La société continue d'accorder une attention particulière à sa trésorerie et au suivi des encaissements de loyers, dans un environnement économique et financier encore marqué par l'incertitude.

NOTE 2. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

2.1.1. Liminaire

La société anonyme F I P P, dont le siège social est au 55, rue Pierre Charron à Paris 8^{ème}, 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.

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés le 24 avril 2026 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 F I P P au 31 décembre 2025 (qui peuvent être consultés sur le site Internet du Groupe : <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 <https://eur-lex.europa.eu/FR/legal-content/summary/international-accounting-standards-adopted-within-the-european-union.html>).

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*).

Les comptes consolidés sont établis selon les mêmes principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2024, à l'exception de la norme et amendement de norme applicable à compter du 1^{er} janvier 2025, de manière obligatoire ou par anticipation :

- Amendement à IAS 21 concernant les cas d'absence de convertibilité.

Ces amendements n'ont pas eu d'incidence sur les comptes consolidés de l'exercice.

Textes adoptés par l'Union européenne mais non encore applicables

- Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 « Contrats faisant référence à l'électricité produite à partir de sources naturelles »,
- Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 « Classement et évaluation des instruments financiers »,
- Améliorations annuelles des normes IFRS Volume 11.
- IFRS 18 « Présentation des états financiers et informations à fournir ».

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations dont l'application sera obligatoire pour le Groupe au 1^{er} janvier 2026.

Textes non encore adoptés par l'Union Européenne

- IFRS 19 « Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public : informations à fournir ».

L'analyse des incidences de l'application de la norme IFRS 18 est en cours. La norme IFRS 19 n'aura pas d'incidence sur les comptes consolidés.

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 2025, à l'exception des normes et amendements de normes applicables à compter du 1^{er} janvier 2025, 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^{er} janvier 2025.

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 placement 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 F I P P 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 2025, l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation de la société F I P P 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.

À 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 F I P P 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 F I P P 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 F I P P 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. Par exception, le Centre d'Affaires Paris Nord (CAPN) à Blanc Mesnil est valorisé suivant la méthode du coût amorti, face à l'impossibilité de déterminer sa juste valeur.

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 2025, le Groupe F I P P 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 :

- VIF EXPERTISE, 49 rue de Châteaudun 75009 Paris,
- SAVILLS, 33 Margaret 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 2024.

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.

(En milliers d'euros)

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 -0,5 du taux de capitalisation	Variation de -5 % des données du marché	Variation de +0,5 du taux de capitalisation	Variation de +5 % des données du marché
Terrain/Habitation/Dépendance	2	25 309	Méthode par comparaison			-	22 778	-	27 839
Hôtels/Résidence locative	3	21 000	Méthode par capitalisation	7,79 %	7,25 %	19 552	-	22 448	-
Centres commerciaux (Bureaux + Commerce)	3	1 890	Méthode par capitalisation	9,72 %	9,00 %	1 790	-	1 990	-
Projet en restructuration	3	26 071	Méthode du bilan promoteur			-	24 568	-	27 153
Total		74 270				68 687		79 431	

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 m² 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 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 F I P P 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 du siège social sis 55 rue Pierre Charron à Paris 8^{ème} est 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^{er} 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 s'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 F I P P et certaines de ses filiales ont opté pour le régime fiscal des SIIC avec effet au 1^{er} 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 revenus nets des immeubles comprennent l'ensemble des produits et des charges directement rattachés à l'exploitation des immeubles.

2.15. RÉSULTAT DE CESSIION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Le résultat de cession d'immeubles de placement est constitué de la différence entre le prix de vente net 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 2025 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
Société mère				
SA	F I P P	55, rue Pierre Charron 75008 PARIS	542 047 212	Entité consolidante
Sociétés en intégration globale				
SAS	ALLIANCE 1995	55, rue Pierre Charron 75008 PARIS	402 509 269	100 %
SCI	SCI BRIAULX	55, rue Pierre Charron 75008 PARIS	438 099 921	100 %
SCI	SCI BRIHAM	55, rue Pierre Charron 75008 PARIS	438 099 897	100 %
SA	HILLGROVE INVEST. GROUP	16 allée Marconi - LUXEMBOURG	B161514	50 %
Private Ltd Cie	HILLGROVE LIMITED	Private Ltd Company; Acre House, 11/15 William Road, London, England, NW1 3ER	9339805	50 %
SA	KENTANA	16 allée Marconi LUXEMBOURG	B 109516	100 %
SCI	SCI LE BREVENT	55 rue Pierre Charron 75008 PARIS	415 254 663	100 %
SC	LIP0	55, rue Pierre Charron 75008 PARIS	537 857 914	100 %
EURL	PAMIER	55, rue Pierre Charron 75008 PARIS	440 342 178	100 %
SNC	SAMRIF	55 rue Pierre Charron 75008 PARIS	389 164 617	100 %
SA	FRANCE TOURISME IMMOBILIER	Hôtel Le Totem Les près de Flaine 74300 ARACHES LA FRASSE	380 345 256	51 %
SA	FIDRA	2 rue Gabriel Lippmann - L5365 MUNSBACH Lux.	B61606	100 %

Sortie du périmètre de consolidation

Le Groupe F I P P détient 50 % de la société HILLGROVE INVESTMENTS GROUP et 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 F I P P et sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

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

Les sociétés HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA, HILLGROVE LIMITED, établissant leurs

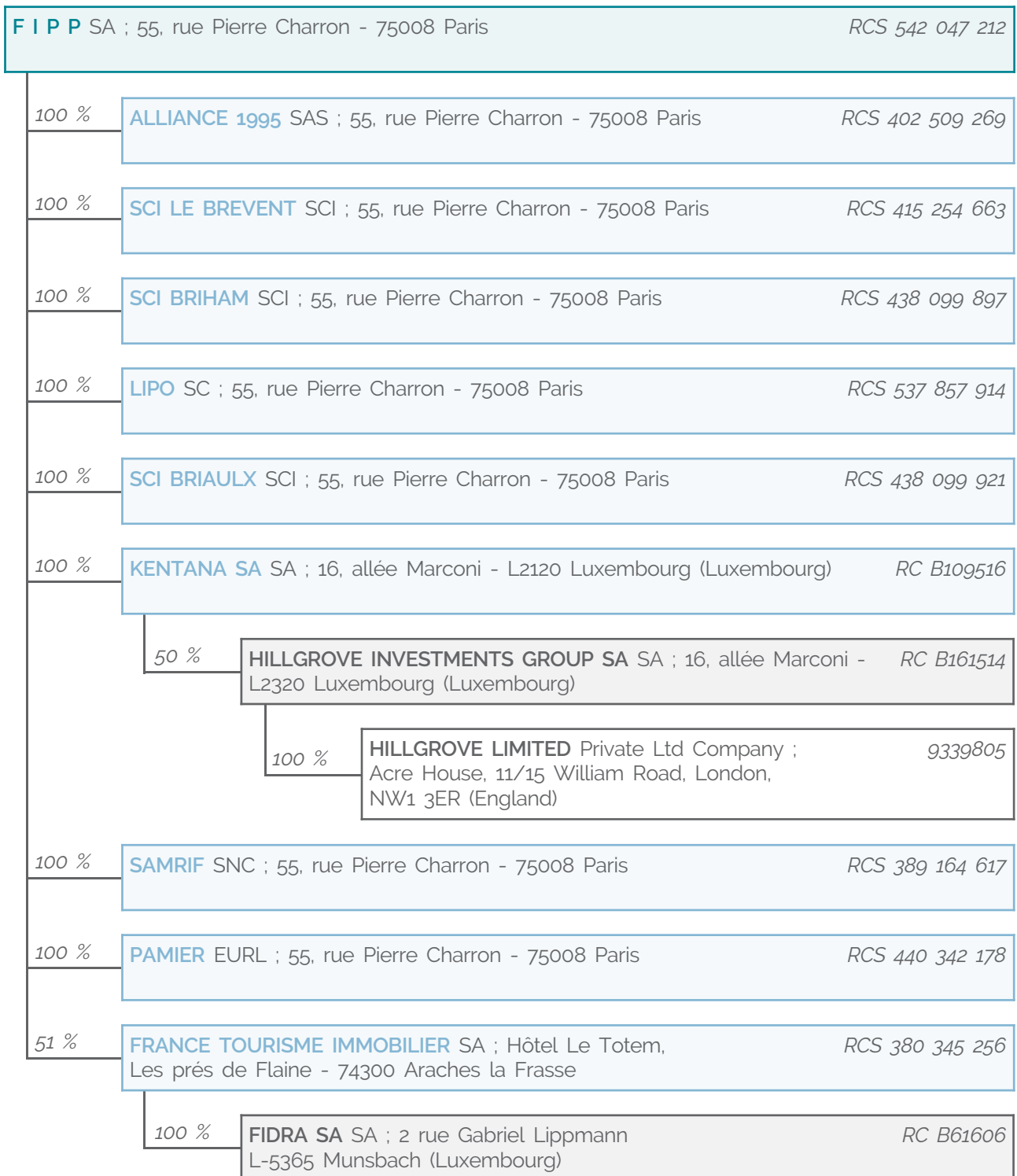
comptes en devises étrangères, leur intégration dans les comptes consolidés engendre la constatation d'écarts de conversion.

3.2. ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE

La consolidation de la société F I P P intègre au 31 décembre 2025 outre la maison mère, 12 sociétés dont 4 sociétés civiles.

Le périmètre n'a pas évolué par rapport au 31 décembre 2024.

3.3. ORGANIGRAMME DU GROUPE F I P P



NOTE 4. BILAN

4.1. ACTIFS NON COURANTS NON FINANCIERS

4.1.1. Variation de la valeur des immeubles de placement

Au 31 décembre 2025 :

Immeubles de placement (IAS 40)	Valeur au 31/12/2024	Variation de périmètre	Entrées (dépenses immobilisées) ⁽¹⁾	Sorties (cessions d'immeubles)	Sorties (destruction)	Transfert	Écart de change ⁽²⁾	Variation de juste valeur ⁽³⁾	Valeur au 31/12/2025
Juste valeur	59 465	-	13	-	-	7 057	(685)	8 419	74 270
								Amortissement et dépréciation	
Coût amorti (Immeubles PAMIER)	16 557	-	-	-	-	(16 557)	-	-	-
Total des immeubles de placement	76 022	-	13	-	-	(9 500)	(685)	8 419	74 270
Immeuble destiné à la vente	-	-	-	-	-	9 500	-		9 500
Total des immeubles	76 022	-	13	-	-	-	(685)	8 419	83 770

(1) Les travaux immobilisés concernent le site de PAMIER au Blanc Mesnil (131 K€) et la route du Planet à Megève (13 K€).

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

(3) La variation de juste valeur des immeubles du patrimoine est de 8 419 K€, dont + 9 514 K€ lié à la juste valeur sur le Centre d'Affaires Paris Nord. Sa contrepartie est comptabilisée en produit. La variation est à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2025. Les principales variations de juste valeur concernent :

L'immeuble « Le Varet » aux Arcs 2000	(500)
Charles street à Londres	(292)
Route du Planet à Megève	(13)
L'immeuble « le Totem » à Flaine	(220)
L'immeuble « Clos La Garenne » à Fresnes »	(70)
Centre d'Affaires Paris Nord (Le Blanc Mesnil)	9 514
Le terrain à Verdun	-

Le patrimoine immobilier de la société PAMIER représente une surface totale d'environ 36 340 m², constituée de deux immeubles principaux (le Continental ayant été détruit en 2025), édifiés sur un terrain de près de 4,5 hectares dénommé Centre d'Affaires Paris-Nord, située en région parisienne au Blanc-Mesnil (93).

Le nouveau PLUi de la communauté de commune Paris Terres d'Envol (EPT) a été validé le 7 juillet 2025. L'État a validé les engagements de la communauté de communes en date du 5 décembre 2025 pour apporter les modifications demandées, évolutions votées le 15 décembre 2025 par l'EPT.

La Société PAMIER connaît à présent la destination possible du Centre d'Affaires Paris Nord dans la zone PLUi U6v. l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

sectorielles du PLUi indiquant : « Concernant le Centre d'Affaires Paris Nord (CAPN), le tissu économique local peut permettre la création d'un écosystème axé sur les nouvelles technologies ». Ce PLUi adopté par la communauté de commune autorise des constructions d'une hauteur de 16 mètres sur 75 % de la surface foncière, permettant d'envisager l'installation d'un Data Center, ce que valide l'expert indépendant en effectuant une valorisation du terrain du CAPN. Conformément à IAS 40§53, les conditions sont à présent remplies pour que le CAPN soit valorisé selon la méthode de la juste valeur, mettant ainsi fin à l'exception (valorisation selon la méthode du coût) qui avait court depuis l'entrée de ce bien dans le périmètre de consolidation.

L'Hôtel Le TOTEM a été transféré en actif disponible à la vente pour 9,5 M€.

Au 31 décembre 2024 :

Immeubles de placement (IAS 40)	Valeur au 31/12/2023	Variation de périmètre	Entrées (dépendes immobilisées) ⁽¹⁾	Sorties (cessions d'immeubles)	Sorties (destruction)	Transfert	Écart de change ⁽²⁾	Variation de juste valeur ⁽³⁾	Valeur au 31/12/2024
Juste valeur	60 314	-	97	-	-	-	652	(1 597)	59 465
								Amortissement et dépréciation	
Coût amorti (Immeubles PAMIER)	16 995	-	-	-	-	-	-	(438)	16 557
Total des immeubles de placement	77 309	-	97	-	-	-	652	(2 035)	76 022
Immeuble destiné à la vente	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total des immeubles	77 309	-	97	-	-	-	652	(2 035)	76 022

(1) Les travaux immobilisés concernent le site de PAMIER au Blanc Mesnil.

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

(3) La variation de juste valeur des immeubles du patrimoine est de - 1 597 K€. Sa contrepartie est comptabilisée en compte de résultat. La variation est à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2024. Les principales variations de juste valeur concernent :

L'immeuble « Le Varet » aux Arcs 2000 (900)

Charles street à Londres (591)

Route du Planet à Megève (20)

L'immeuble « le Totem » à Flaine (46)

L'immeuble « Clos La Garenne » à Fresnes » (40)

Le terrain à Verdun -

Le patrimoine immobilier de la société PAMIER représente une surface totale d'environ 54 000 m², 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 au cours des années précédentes, les immeubles étaient valorisés suivant la méthode du coût amorti, le nouveau PLU étant au stade de projet.

4.1.2. Variations des actifs corporels hors immeubles de placement

Au 31 décembre 2025 :

Valeurs brutes (en milliers d'euros)	31/12/2024	Transfert	Acquisitions ⁽¹⁾	Cessions	Variation de périmètre	31/12/2025
Immeubles	1 044	-	23	-	-	1 068
Autres immobilisations corporelles	194	-	2	-	-	197
Total	1 239	-	26	-	-	1 265
Amortissements et dépréciations (en milliers d'euros)	31/12/2024	Transfert	Dotations	Cessions et reprises	Variation de périmètre	31/12/2025
Immeubles	(403)	-	(122)	-	-	(525)
Autres immobilisations corporelles	(185)	-	(2)	-	-	(187)
Total	(587)	-	(124)	-	-	(712)
Valeurs Nettes	652					553

(1) l'acquisition d'immeubles correspond à l'actualisation des loyers futurs suite à l'augmentation indiciaire du loyer du 55 rue Pierre Charron 75008 Paris.

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

La variation de loyer sur l'année 2025 de l'immeuble 55 rue Pierre Charron a un impact de +23 K€ sur la valeur brute des immeubles.

Au 31 décembre 2024 :

Valeurs brutes (en milliers d'euros)	31/12/2023	Transfert	Acquisitions ⁽¹⁾	Cessions	Variation de périmètre	31/12/2024
Immeubles	1 002	-	42		-	1 044
Autres immobilisations corporelles	205	-	-	(10)	-	194
Total	1 207	-	42	(10)	-	1 239
Amortissements et dépréciations (en milliers d'euros)	31/12/2023	Transfert	Dotations	Cessions et reprises	Variation de périmètre	31/12/2024
Immeubles	(288)	-	(114)	-	-	(403)
Autres immobilisations corporelles	(192)	-	(2)	10	-	(185)
Total	(481)	-	(116)	10	-	(587)
Valeurs Nettes	726					652

(1) l'acquisition d'immeubles correspond à l'actualisation des loyers futurs suite à l'augmentation indiciaire du loyer du 55 rue Pierre Charron 75008 Paris

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

La variation de loyer sur l'année 2024 de l'immeuble 55 rue Pierre Charron a un impact de +42 K€ sur la valeur brute des immeubles.

4.1.3. Variations des actifs incorporels

Au 31 décembre 2025 :

(En milliers d'euros)	31/12/2024	Acquisitions / Augmentation	Cessions / Diminution	Sortie de périmètre	31/12/2025
Valeurs brutes	792	-	(730)	-	62
Amortissements/dépréciations	(330)	-	285	-	(44)
Valeurs nettes	463				18

Les autres immobilisations incorporelles sont composées d'une licence IV pour 18 K€, de l'écart d'acquisition SAMRIF pour 24 K€ (intégralement déprécié), et de l'écart d'acquisition de FTI pour 20 K€ (intégralement déprécié).

La marque Jacques FATH a été cédée en 2025 générant un résultat de 5 K€.

Au 31 décembre 2024 :

(En milliers d'euros)	31/12/2023	Acquisitions / Augmentation	Cessions / Diminution	Sortie de périmètre	31/12/2024
Valeurs brutes	792	-	-	-	792
Amortissements/dépréciations	(269)	(60)	-	-	(330)
Valeurs nettes	523				463

Les autres immobilisations incorporelles sont principalement la marque JACQUES FATH (maroquinerie de luxe) pour 730 K€, et une licence IV pour 18 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, et a conduit à une dépréciation de 60 K€ complémentaires sur l'exercice.

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	Valeur comptable 31/12/2025	Valeur comptable 31/12/2024	Niveau de juste valeur
Actifs financiers non courants	Coût amorti	257	255	NA
Actifs financiers non courants	Juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	90	101	3
Clients et comptes rattachés	Coût amorti	38	1 718	NA
Autres créances	Coût amorti	416	493	NA
Autres actifs courants	Coût amorti	47	21	NA
Actifs financiers courants	Instruments de capitaux à la juste valeur par le biais du résultat	79	109	1
Trésorerie et équivalents	Coût amorti	200	352	NA
Actifs destinés à la vente	Juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	9 500	-	3
Total des actifs financiers		10 625	3 049	

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)	31/12/2024	Augmentations	Diminutions	31/12/2025	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 ⁽¹⁾	101	-	(11)	90	-	90	-
Dépôts (fonds de roulement) ⁽²⁾	255	1	-	257	257	-	-
Total	356	1	(11)	346	257	90	-

(1) Le solde au 31 décembre est composé de titres MYHOTELMATCH pour 90 K€ (-11 K€), correspondant au cours de bourse des 343 269 actions détenues.

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

4.2.2. Stocks

Au 31 décembre 2025 :

(En milliers d'euros)	31/12/2024	Augmentation	Diminutions	Entrées de périmètre	31/12/2025
Marchandises	57		(57)		-
Articles de Maroquinerie	80		(80)		-
Dépréciation des Stocks	(137)	-	137		-
Total	-	-	-	-	-

La marque JACQUES FATH ayant été vendue au cours de l'exercice, les stocks sont sortis et les provisions pour dépréciation reprises en conséquence.

Au 31 décembre 2024 :

(En milliers d'euros)	31/12/2023	Augmentation	Diminutions	Entrées de périmètre	31/12/2024
Marchandises	57				57
Articles de Maroquinerie	80				80
Dépréciation des Stocks	(127)	(10)			(137)
Total	10	-	-	-	-

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).

4.2.3. Clients et comptes rattachés et autres créances

Au 31 décembre 2025 :

(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	38	-	38	38		
Autres créances	1 813	(1 398)	416	416		
Total	1 851	(1 398)	453	453		

Les autres créances au 31 décembre 2024, sont composées principalement de :

- créances de TVA et TVA à régulariser pour 347 K€,
- de fournisseurs débiteurs pour 21 K€,
- des créances fiscales pour 35 K€,
- créances diverses 13 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 en 2021. Eu égard à l'absence de connaissance concernant la solvabilité des créanciers, le solde de la créance reste totalement déprécié dans les comptes.

Au 31 décembre 2024 :

(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	1 740	(22)	1 718	1 718		
Autres créances	1 890	(1 398)	493	493		
Total	3 630	(1 419)	2 211	2 211		

Les autres créances au 31 décembre 2024, sont composées principalement de :

- créances de TVA et TVA à régulariser pour 413 K€,
- de fournisseurs débiteurs pour 28 K€,
- des créances fiscales pour 35 K€,
- créances diverses 17 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 en 2021. Eu égard à l'absence de connaissance concernant la solvabilité des créanciers, le solde de la créance reste totalement déprécié dans les comptes.

4.2.4. Actifs financiers courants

Au 31 décembre 2025 :

(En milliers d'euros)	ISIN	Solde au 31/12/2024	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cession	Solde au 31/12/2025
Actions						
ACANTHE DÉVELOPPEMENT	FR 0000064602	109	-	(30)	-	79
Total		109	-	(30)	-	79

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 2025 conduisant à une dépréciation de valeur des titres de 30 K€.

Au 31 décembre 2024 :

(En milliers d'euros)	ISIN	Solde au 31/12/2023	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cession	Solde au 31/12/2024
Actions						
ACANTHE DÉVELOPPEMENT	FR 0000064602	116	18	(25)		109
Total		116	18	(25)	-	109

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

correspondent au paiement des dividendes en action.

Les acquisitions d'Actions ACANTHE DEVELOPPEMENT sur la période (+18 K€)

Les actions sont valorisées à leur cours de clôture au 31 décembre 2024 conduisant à une appréciation de valeur des titres de 25 K€.

4.2.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	Valeur nette 31/12/2025	Valeur nette 31/12/2024
SICAV monétaires		
Disponibilités	200	352
Total	200	352

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)	31/12/2025	31/12/2024
Actifs courants	1 755	468
Dettes courantes	5 153	509
Variation du BFR	6 908	977

La variation du BFR liée aux Actifs bruts courants s'explique principalement par :

- Clients + 1 702 K€,
- Fournisseurs débiteurs + 7 K€,
- TVA débitrices + 66 K€,
- Créances diverses + 5 K€,
- Charges constatées d'avance + 25 K€.

La variation du BFR liée aux Dettes courantes s'explique principalement par :

- Fournisseurs - 807 K€,
- Autres dettes fiscales et sociales +4 801 K€,
- Clients créditeurs - 58 K€,
- Comptes courants + 1 028 K€,
- Produits constatés d'avance + 41 K€,
- Autres dettes + 15 K€,
- Variations de change des comptes circulants des filiales étrangères +133 K€.

4.3. CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2025, 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.

À cette date, l'autocontrôle et l'auto-détention représentaient 7 128 685 actions.

4.3.1. Description de la structure du capital

	Actionnariat F I P P au 31/12/2025			Actionnariat F I P P au 31/12/2024		
	Actions	% de Capital	% de droits de vote	Actions	% de Capital	% de droits de vote
Monsieur Alain DUMÉNIL	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%
F I P P (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 DUMÉNIL	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%
Total	122 471 554	100,00%	100,00%	122 471 554	100,00%	100,00%

Aucun autre actionnaire n'a déclaré détenir plus de 5 % du capital ou des droits de vote (Article L.233-7 du Code de commerce).

Au 31 décembre 2025, 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.

Monsieur Alain DUMÉNIL contrôle directement et indirectement par le biais des différentes sociétés ci-dessus la société F I P P (Article L.233-3 du Code de commerce).

La Société n'a pas connaissance de 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 SA.

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).

Le résultat net de l'exercice de ce sous-groupe attribué aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle est de + 24 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 +3 187 K€.

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

(En milliers d'euros)	FRANCE TOURISME IMMOBILIER	FIDRA
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-
Actifs non courants	18	-
Actifs courants	-	7 454
dont Trésorerie	-	
Passifs non courants		
Passifs courants	(962)	(3)
Produits	0	923
dont produit des éléments d'actifs cédés	-	450
dont reprises de provision	-	285
dont produits financiers d'intérêt	-	182
Charges	(118)	(755)
dont charges financières d'intérêts	(29)	-
dont dépréciation d'actifs	-	-
dont éléments d'actifs cédés	-	(730)
Résultat net	(118)	168
Résultat Global net	(118)	168

(en milliers d'euros)	A Nouveau	Autres éléments du résultat global	Résultat 2025	Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle au 31/12/2025
Minoritaires FTI	3 163	-	24	3 187

4.3.2.2. HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA

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 INVESTMENTS GROUP SA 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 SA, filiale du Groupe F I P P Le sous-groupe HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA est toujours traité en Intégration globale, le Groupe F I P P estimant avoir le

contrôle, notamment eu égard à la nomination des trois Administrateurs.

Le patrimoine immobilier du sous-groupe HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA est constitué par l'immeuble situé Charles Street à Londres Angleterre, cet immeuble est classé en immeuble de placement. L'expertise 2025 fait ressortir la valeur de l'immeuble à 11,25 M£.

Le résultat net de l'exercice de ce sous-groupe attribué aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle est de -292 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 +5 122 K€.

(En milliers d'euros)	HILLGROVE INVESTMENTS GROUP	HILLGROVE Ltd
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-
Informations financières agrégées		
Actifs non courants		12 893
Actifs courants	1	621
<i>dont Trésorerie</i>		
Passifs non courants		
Passifs courants	(3 220)	(58)
Produits	0	23
<i>dont produit des éléments d'actifs cédés</i>	-	-
<i>dont variation de valeur de l'immeuble</i>	-	-
<i>dont reprises de provision</i>	-	-
<i>dont produits financiers d'intérêt / change</i>	0	23
Charges	(270)	(337)
<i>dont charges financières d'intérêts / change</i>	(254)	-
<i>dont variation de valeur de l'immeuble</i>		(292)
<i>dont éléments d'actifs cédés</i>		
Résultat net	(270)	(314)
Résultat Global net	(270)	(314)

(en milliers d'euros)	A Nouveau	Autres éléments du résultat global	Résultat 2025	Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle au 31/12/2025
Minoritaires Hillgrove	5 688	(273)	(292)	5 122

4.4. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Litige Taxe Foncière	-	2 776
Litige Taxe Foncière (pénalités)	-	278
Litiges avec des locataires	-	-
Total	-	3 054

En 2023, une provision pour charge de taxe foncière a été constatée en provision et non en charge certaine. La décision du Conseil d'État du 16 décembre 2022 indiquait : « le tribunal a relevé qu'il ne résultait pas de l'instruction que les travaux réalisés depuis 2014 aient porté atteinte de manière significative aux éléments porteurs de ces immeubles et, par suite, à leur gros œuvre. En statuant ainsi, alors que des travaux peuvent porter atteinte au gros œuvre d'un bâtiment sans nécessairement en affecter les éléments porteurs, le tribunal a commis une erreur de droit ». À ce titre, il paraissait établi que les valeurs locatives seraient erronées et que la Taxe Foncière appelée le serait tout autant. À l'aune du rejet de pourvoi par le conseil d'État le 11 juillet 2025 et malgré la demande portée devant la Cour Européenne des Droits de l'Homme, la direction a acté la dette dans ses comptes, et la Société PAMIER a par conséquent repris les provisions afférant aux taxes foncières 2023 et 2024.

4.5. IMPÔTS DIFFÉRÉS PASSIFS

Les impôts différés passifs de 544 K€ concernent l'impôt latent sur la plus-value des biens situés à Megève, en progression de 3 K€. Cette dette ressort de la réalisation d'un « *Tax Planning* ».

4.6. PASSIFS FINANCIERS

4.6.1. Détail des passifs financiers courants et non courants

Au 31 décembre 2025, le montant total des passifs financiers courants et non courants s'élève à 550 K€ contre 649 K€ au 31 décembre 2024.

L'endettement net, calculé par différence entre la trésorerie et équivalents de trésorerie et les passifs financiers bruts, ressort à 349 K€ (endettement net) à la clôture contre 297 K€ (endettement net) au 31 décembre 2024.

Au 31 décembre 2024, les passifs financiers courants et non courants se présentent comme suit :

Dettes (en milliers d'euros)	31/12/2024	Variations de la période					31/12/2025
		Cash	Augmen- tation	Actualisa- tion	Poste à poste	Variation de BFR	
Passifs non-courants							
Emprunts obligataires	-						-
Emprunts et dettes > 1 an auprès des établissements de crédit	-						-
Autres emprunts et dettes >1 an / IFRS 16	530	-	-	23	(129)	-	425
Total des passifs financiers non- courants	530	-	-	23	(129)	-	425
Passifs courants							
Emprunts obligataires							
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an							-
Autre emprunt / IFRS 16	119	(122)	-	-	129	-	125
Total des passifs financiers courants	119	(122)	-	-	129	-	125
Total des passifs financiers	648	(122)	-	23	-	-	550
Trésorerie et équivalents de trésorerie	352	(151)					200
Endettement net	297						350

Il n'existe pas de dettes contractées auprès d'établissement de crédit.

Autres Emprunts	Date de fin de Location	Parts			Total des décaissements
		< 1an	>1 an et < 5 ans	à + 5 ans	
Dettes de Loyer IFRS 16 - 55 Charron	mars/2030	125	425		550
Total		125	425	-	550

4.6.2. Échéancier et juste valeur des dettes

Au 31 décembre 2025 :

(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 ⁽¹⁾	125	425	-	550	-	550	550	N/A
Dépôts et cautionnements	159			159	159		159	N/A
Dettes fournisseurs	2 861			2 861	2 861		2 861	N/A
Dettes fiscales et sociales	19 667			19 667	19 667		19 667	N/A
Autres dettes	4 355			4 355	4 355		4 355	N/A
Autres passifs courants	156			156	156		156	N/A
Total	27 323	425	-	27 748	27 198	550	27 748	

(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 dû s'agissant de l'application de la norme IFRS 16.

Le poste Emprunt et dettes financières se compose :

- la dette locative IFRS 16 pour 550 K€.

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

- les dettes de personnel et de charges sociales pour 16 K€,
- de dettes de TVA et TVA à régulariser pour 110 K€,
- taxes foncières pour 17 260 K€, dont 17 106 K€ afférentes à PAMIER (cf. § 9.3 - Taxe Foncière), pour laquelle une hypothèque a été prise par l'Administration (cf. Engagements en Note 7),
- taxe sur les bureaux pour 2 039 K€ afférente à PAMIER,

- taxes sociétés étrangères pour 6 K€,

- impôt sur les sociétés pour 233 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- avance en compte courant reçu de la société RODRA INVESTISSEMENTS SCS pour 2 295 K€,
- avance en compte courant reçu par HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA de la société COFINFO pour 1 582 K€,
- une autre dette pour 450 K€,
- avoirs à établir pour 4 K€, correspondants à la reddition des comptes de locataires,
- divers débiteurs pour 24 K€.

Au 31 décembre 2024 :

(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 ⁽¹⁾	119	498	32	649	-	649	649	N/A
Dépôts et cautionnements	158			158	158		158	N/A
Dettes fournisseurs	3 668			3 668	3 668		3 668	N/A
Dettes fiscales et sociales	14 766			14 766	14 766		14 766	N/A
Autres dettes	3 371			3 371	3 371		3 371	N/A
Autres passifs courants	115			115	115		115	N/A
Total	22 196	498	32	22 727	22 078	649	22 727	

(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 dû eu égard, s'agissant de l'application de la norme IFRS 16.

Le poste Emprunt et dettes financières se compose :

- la dette locative IFRS 16 pour 649 K€,

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

- les dettes de personnel et de charges sociales pour 4 K€,
- de dettes de TVA et TVA à régulariser pour 308 K€,

- taxes foncières pour 12 703 K€, dont 12 532 K€ afférentes à PAMIER (cf. § 9.3 - Taxe Foncière),

- taxe sur les bureaux pour 1 614 K€ afférente à PAMIER,

- taxes sociétés étrangères pour 2 K€,

- Impôt société pour 133 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- avance en compte courant reçu de la société RODRA INVESTISSEMENTS SCS pour 1 990 K€,

- avance en compte courant reçu par HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA de la société COFINFO pour 859 K€,

- Une autre dette pour 450 K€,

- avoirs à établir pour 56 K€, correspondants à la reddition des comptes de locataires,

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)	31/12/2025	31/12/2024
Loyers	709	1 518
Charges locatives refacturées	66	383
Produit de remise en état des locaux	-	351
Charges locatives globales	(3 533)	(3 067)
Revenus nets des immeubles	(2 758)	(816)

Au 31 décembre 2025, le chiffre d'affaires connaît une baisse de 65,6 % (775 K€ en 2025 contre 2 251 K€ en 2024).

L'évolution des loyers (-809 K€ soit - 53,3 %) est liée :

- à la fin du bail à construction des ARCS 2000 (-484 K€),
- au départ du locataire à l'année des chalets de Megève (-352 K€),

- la location saisonnière des chalets de Megève (+10 K€),
- l'indexation des loyers (+27 K€).

La refacturation des charges locatives en forte baisse (-316 K€) est liée à la fin des baux sur les ARCS 2000 et Megève.

Le produit de remise en état des locaux de 2024 provenait d'un accord avec le locataire qui détenait le bail à construction des ARCS 2000, qui a pris fin le 31 octobre 2024.

Le groupe n'a pas comptabilisé de loyers conditionnels sur l'exercice 2025.

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

La hausse des charges locatives globales (+466 K€) provient principalement du bien situé aux ARC 2000, du fait de l'absence de locataire depuis la fin du bail à construction fin octobre 2024 ayant généré des coûts complémentaires non refacturables (+151 K€), et de la société Pamier (+288 K€, dont 211 K€ de coûts de démolition du bâtiment Le Continental).

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)	31/12/2025	31/12/2024
Revenus des autres activités		
Frais de personnel	(339)	(336)
Autres frais généraux	(574)	(599)
Autres produits et charges	(565)	(505)
Variation de valeur des immeubles de placement	8 419	(1 597)
Dotations aux autres amortissements et provisions	(125)	(630)
Reprises des autres amortissements et provisions	307	-
Résultat de cession des entités déconsolidées	-	-
Charges / Produits Net(tes) d'Exploitation	7 122	(3 667)
Résultat de cession d'immeubles de placement	-	-
Résultat opérationnel	4 364	(4 483)

À fin décembre 2025, le résultat opérationnel hors résultat de cession des immeubles de placement est un bénéfice de 3 364 K€ contre une perte de 4 483 K€ au 31 décembre 2024.

Les frais de personnel (339 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 F I P P (296 K€).

Les autres frais généraux de l'exercice (574 K€) sont en baisse par rapport à l'exercice précédent (-25 K€). Ils sont principalement composés des frais suivants :

- honoraires (330 K€), dont les auditeurs financiers (134 K€), honoraires comptables (30 K€), les honoraires juridiques (125 K€), honoraires de

maintien de la marque (5 K€), les honoraires divers (36 K€),

- locations (10 K€),
- charges Locatives (27 K€)
- sous-traitance (parties liées) pour (35 K€),
- assurances (12 K€),
- frais de publications légales et financières (89 K€),
- taxes retenues à la source pour les sociétés étrangères (10 K€),
- commissions bancaires (10 K€),
- entretien et maintenance (26 K€),
- divers (25 K€).

Les autres produits et charges (-565 K€) sont principalement constitués de

- le résultat de cession de la marque Jacques Fath (+5 K€),
- la perte sur le stock Jacques Fath suite à la vente de la marque (-285 K€), qui était intégralement provisionné (une reprise de provision du même montant a été effectuée),
- pertes sur créances irrécouvrables pour -22 K€,
- des jetons de présence pour -10 K€,
- pénalité amendes pour -253 K€ relatifs aux litiges taxes foncières et taxes sur els bureaux pour Pamier,

La variation de valeur des immeubles de placement sur l'exercice +8 419 K€ essentiellement lié à la valorisation à la juste valeur du CAPN (cf. § 4.1.1).

Les dotations aux autres amortissements et provisions de l'exercice (-125 K€) se décomposent en :

- la dotation IFRS 16 pour le 55 rue Pierre Charron -122 K€,
- les dotations aux amortissements sur les autres immobilisations -3 K€,

Les reprises aux amortissements et provisions de l'exercice (+307 K€) se décomposent en :

- les reprises de provisions sur les stocks Jacques Fath détruits +285 K€,
- les reprises de provisions sur les créances passées en perte +22 K€.

5.3. RÉSULTAT NET

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Résultat opérationnel	4 364	(4 483)
Produits de placements financiers	(30)	(7)
Coût de l'endettement financier brut	(12)	(14)
Coût de l'endettement financier net	(42)	(21)
Autres produits et charges financiers	(219)	51
Résultat avant impôts	4 103	(4 452)
Écart d'acquisition négatif		
Charge d'impôt	(236)	(147)
Résultat net	3 866	(4 599)
Attribuable aux :		
Propriétaires du groupe	4 134	(4 249)
Participations ne donnant pas le contrôle	(268)	(341)

Les produits de placements financiers se composent de la variation de juste valeur et des produits des actions ACANTHE DEVELOPPEMENT pour -30 K€.

L'endettement financier brut correspond aux intérêts sur la dette de loyer IFRS 16 (-12 K€).

Les « Autres produits et charges financières » (-219 K€) enregistrent principalement :

- les charges d'intérêt sur le compte courant avec la société RODRA INVESTISSEMENTS SCS (-52 K€),
- les gains nets de change (-134 K€),
- intérêts sur compte courant Cofinfo (-31 K€),
- divers produits et charges financières (-2 K€)

L'impôt sur le résultat (-236 K€) correspond à un impôt différé lié à la survaleur des biens situés à Megève (-3 K€), et à la réévaluation libre du Centre d'Affaires Paris Nord (233 K€).

Le résultat net consolidé est un bénéfice de 3 866 K€ qui se répartit pour +4 134 K€ aux propriétaires du Groupe et -268 K€ aux participations ne donnant pas le contrôle.

5.4. VÉRIFICATION DE LA CHARGE D'IMPÔT

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net	3 866	(4 599)
Charge / Produit d'impôt	(236)	(147)
Résultat avant impôt	4 103	(4 452)
Taux d'impôt	25%	25%
Charge / Produit d'impôt théorique	(1 026)	1 113
Impact fiscal des :		
- du régime SIIC	329	49
- Autres retraitements et décalages	1 585	(193)
- filiales étrangères	(138)	(181)
- imputations et créations de déficits fiscaux	(987)	(936)
Charges (-) / Produit (+) d'impôt	(236)	(147)

La charge d'impôt correspond à l'impôt sur les Société PAMIER pour 233 K€ correspondant à l'imposition de la réévaluation libre minorée de ses résultat de la période, et à l'impôt différé sur la variation de valeur du bien situé à Megève pour 3 K€. La charge d'impôt différé reflète la réalisation d'un « Tax Planning ».

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 2025 une surface totale de 81 715 m² répartie de la manière suivante :

Nature du patrimoine

(En m ²)	31/12/2025	31/12/2024
Bureaux	1 844	1 844
Résidences Hôtelières	15 234	20 202
Habitations	1 952	1 952
Surfaces commerciales	3 574	3 574
Immeubles en restructuration ⁽¹⁾	36 340	54 030
Destiné à la vente ⁽²⁾	4 968	
Divers ⁽³⁾	113	113
Total	64 025	81 715

(1) Le patrimoine immobilier de PAMIER est considéré en restructuration, toutefois, le nouveau PLUi validé par Paris Terre d'Envol en juillet 2026 attribue clairement l'affectation du site pour des projets technologiques avec une emprise au sol pouvant atteindre 75% de la surface du terrain.

(2) Correspond à la résidence hôtelière « Le TOTEM ».

(3) Surfaces de réserves, de caves, et d'emplacements de parking.

Situation géographique

Répartition en % en fonction des m ²	31/12/2025	31/12/2024
Paris	0,0%	0,0%
Région Parisienne	65,2%	72,8%
Province	34,0%	26,6%
Étranger	0,8%	0,6%
Total	100%	100%

La surface des terrains non bâtis (à Verdun) au 31 décembre 2025 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 2025.

Répartition de la valeur du patrimoine immobilier en secteurs géographiques

Par secteur géographique (en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Province	42 916	43 636
Paris et Région Parisienne	27 961	18 517
Etranger	12 893	13 869
Total	83 770	76 022

Le patrimoine inclus les immeubles de placement pour 74 270 K€ (le CAPN propriété de PAMIER a été valorisé à la juste valeur en conformité avec IAS 40§53, ce qui était impossible depuis son entrée dans le patrimoine du Groupe F I P P en 2016), de plus le TOTEM (9 500 K€) destiné à la vente est intégré à ce total.

La valeur des immeubles est en progression de 7 748 K€ (8 419 K€ via la juste valeur, -685 K€ d'écart de change, +13 K€ d'acquisitions).

Au 31 décembre 2025

(En milliers d'euros)	Habitations	Commerces	Bureaux	Hôtels	Projet de restructuration	Destiné à la vente	Non affectable	Total
Loyers	10	46		-	-	653	-	709
Charges locatives refacturées	8	16		-	-	42		66
Produit de remise en état des locaux								-
Charges locatives globales	(188)	(169)	(87)	(556)	(2 483)	(44)	(6)	(3 533)
Revenus nets des immeubles	(170)	(108)	(87)	(556)	(2 483)	651	(6)	(2 758)
Revenus des autres activités								
Frais de personnel ⁽¹⁾	(22)	(41)	(21)	(174)	(12)	(57)	(12)	(339)
Autres frais généraux ⁽²⁾	(40)	(74)	(38)	(315)	(2)	(103)	(2)	(574)
Autres produits et charges	-	-	-	-	(251)		(314)	(565)
Variation de valeur des immeubles de placement	(305)	(46)	(24)	(500)	9 514	(220)	-	8 419
Dotations aux autres amortissements et provisions	-	-	-				(125)	(125)
Reprise des autres amortissements et provisions	-	-	-	-	-		307	307
Résultat de cession des entités déconsolidées	-	-	-	-	-		-	-
Résultat de cession des d'immeubles destinés à la vente								-
Produits de trésorerie							(30)	(30)
Coût de l'endettement financier brut							(12)	(12)
Autres produits et charges financiers	(15)	(28)	(15)	(120)	-	(39)	(1)	(219)
Résultat avant impôt	(553)	(297)	(185)	(1 665)	6 766	232	(195)	4 103
Impôts sur les sociétés	(3)				(233)			(236)
Résultat net	(557)	(297)	(185)	(1 665)	6 533	232	(195)	3 866

(1) & (2) réparti en fonction des m²

Revenus nets des immeubles par secteur et par société 2025

(En milliers d'euros)	Habitations	Commerces	Bureaux	Hôtels	Projet de restructuration	Destiné à la vente	Non affectable	Total
F I P P	-	-	-	-	-	-	-	-
ALLIANCE 1995	18	-	-	-	-	-	-	18
SCI LEBREVENT	-	-	-	-	-	-	-	-
SCI BRIHAM	-	-	-	-	-	695	-	695
LIPO	-	-	-	-	-	-	-	-
SCI BRIAULX	-	-	-	-	-	-	-	-
KENTANA SA	-	-	-	-	-	-	-	-
HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA	-	-	-	-	-	-	-	-
HILLGROVE LIMITED	-	-	-	-	-	-	-	-
SAMRIF	-	62	-	-	-	-	-	62
PAMIER	-	-	-	-	-	-	-	-
FRANCE TOURISME IMMOBILIER	-	-	-	-	-	-	-	-
FIDRA SA	-	-	-	-	-	-	-	-
Chiffre d'affaires Sectoriel	18	62	-	-	-	-	-	775
F I P P	-	-	-	-	-	-	(3)	(3)
ALLIANCE 1995	(157)	-	-	-	-	-	-	(157)
SCI LEBREVENT	-	-	-	-	-	-	(4)	(4)
SCI BRIHAM	-	-	-	-	-	(44)	-	(44)
LIPO	-	-	-	-	-	-	-	-
SCI BRIAULX	-	-	-	(556)	-	-	-	(556)
KENTANA SA	-	-	-	-	-	-	-	-
HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA	-	-	-	-	-	-	-	-
HILLGROVE LIMITED	(31)	-	-	-	-	-	-	(31)
SAMRIF	-	(169)	(87)	-	-	-	-	(256)
PAMIER	-	-	-	-	(2 483)	-	-	(2 483)
FRANCE TOURISME IMMOBILIER	-	-	-	-	-	-	-	-
FIDRA SA	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives	(188)	(169)	(87)	(556)	(2 483)	(44)	(6)	(3 533)
F I P P	-	-	-	-	-	-	(3)	(3)
ALLIANCE 1995	(139)	-	-	-	-	-	-	(139)
SCI LEBREVENT	-	-	-	-	-	-	(4)	(4)
SCI BRIHAM	-	-	-	-	-	651	-	651
LIPO	-	-	-	-	-	-	-	-
SCI BRIAULX	-	-	-	(556)	-	-	-	(556)
KENTANA SA	-	-	-	-	-	-	-	-
HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA	-	-	-	-	-	-	-	-
HILLGROVE LIMITED	(31)	-	-	-	-	-	-	(31)
SAMRIF	-	(108)	(87)	-	-	-	-	(195)
PAMIER	-	-	-	-	(2 483)	-	-	(2 483)
FRANCE TOURISME IMMOBILIER	-	-	-	-	-	-	-	-
FIDRA SA	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus nets des immeubles	(170)	(108)	(87)	(556)	(2 483)	651	(6)	(2 758)

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2025

(En milliers d'euros)	Habitations	Commerce	Bureaux	Hôtels	Projet de restructuration	Non Affectable ⁽¹⁾	Total
Actifs							
Immeubles de placements	24 993	1 247	643	21 000	26 071	316	74 270
Immeubles en immobilisations corporelles							
Immeubles destinés à la vente				9 500			9 500
Passifs							
Passifs financiers non courants						425	425
Passifs financiers courants						125	125

(1) Il s'agit du terrain à Verdun, de caves à Flaines

Au 31 décembre 2024

(En milliers d'euros)	Habitations	Commerces	Bureaux	Hôtels	Projet de restructuration	Non affectable	Total
Loyers	361	44		1 113	-	-	1 518
Charges locatives refacturées	140	15		227	-		383
Produit de remise en état des locaux				351			351
Charges locatives globales	(180)	(154)	(80)	(450)	(2 195)	(8)	(3 067)
Revenus nets des immeubles	321	(96)	(80)	1 241	(2 195)	(8)	(816)
Revenus des autres activités							
Frais de personnel ⁽¹⁾	(23)	(42)	(22)	(237)	(11)	(1)	(336)
Autres frais généraux ⁽²⁾	(42)	(77)	(40)	(436)	(2)	(2)	(599)
Autres produits et charges	-	-	-	-	(496)	(9)	(505)
Variation de valeur des immeubles de placement	(611)	(26)	(14)	(946)	-	-	(1 597)
Dotations aux autres amortissements et provisions	-	-	-	-	(438)	(193)	(630)
Reprise des autres amortissements et provisions	-	-	-	-	-	-	-
Résultat de cession des entités déconsolidées	-	-	-	-	-	-	-
Résultat de cession des d'immeubles destinés à la vente							-
Produits de trésorerie						(7)	(7)
Coût de l'endettement financier brut						(14)	(14)
Autres produits et charges financiers	4	7	3	37	-	0	51
Résultat avant impôt	(351)	(234)	(151)	(341)	(3 141)	(234)	(4 452)
Impôts sur les sociétés	(147)						(147)
Résultat net	(498)	(234)	(151)	(341)	(3 141)	(234)	(4 599)

(1) & (2) réparti en fonction des m²

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2024

(En milliers d'euros)	Habitations	Commerces	Bureaux	Hôtels	Projet de restructuration	Non Affectable ⁽¹⁾	Total
Actifs							
Immeubles de placements	25 970	1 293	667	31 220	16 557	316	76 022
Immeubles en immobilisations corporelles							
Immeubles destinés à la vente							
Passifs							
Passifs financiers non courants						530	530
Passifs financiers courants						119	119

(1) Il s'agit du terrain à Verdun, de caves à Flaines, et de l'ensemble immobilier de PAMIÉ.

Informations relatives aux zones géographiques au 31 décembre 2025

(En milliers d'euros)	Paris	Région Parisienne	Province	Etranger	Non Affectable	Destiné à la vente	Total
Chiffre d'affaires		62	18			695	775
Actifs non courants							
Immeubles de placements		27 961	33 416	12 893			74 270
Immeubles destinés à la vente						9 500	9 500

Informations relatives aux zones géographiques au 31 décembre 2024

(En milliers d'euros)	Paris	Région Parisienne	Province	Etranger	Non Affectable	Total
Chiffre d'affaires		59	2 193			2 252
Actifs non courants						
Immeubles de placements		18 517	43 636	13 869		76 022
Immeubles destinés à la vente						-

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 2025, 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 14 055 K€.

Dans le cadre de l'accord conclu avec la CCSF en juin 2016, une hypothèque de 1^{er} rang a été consentie sur les immeubles du Centre d'Affaire Paris Nord au profit du Trésor Public.

Hypothèques dans le cadre du litige LACATON-VASSAL

Dans le cadre du litige LACATON VASSAL, qui est terminé (depuis 2022), des hypothèques avaient été inscrites par les sociétés Puech et Savoye Architectes, Lacaton et Vassal Architectes, CESMA, BATSCOP, Louis Choulet, AIA Ingénierie. La société F I P P ayant racheté la créance, l'hypothèque au profit de sociétés hors Groupe doit être transférée au sein du Groupe.

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^{ème} année du bail.

Le loyer plein et entier est de 659 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. Le montant indiqué ci-après constitue les paiements futurs jusqu'à la vente du TOTEM en février 2026.

(En milliers d'euros)	à -1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Paiements futurs minimaux des locations non résiliables	345		
Loyers conditionnels de la période	Néant		

NOTE 8. EXPOSITION AUX RISQUES

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 FISCAL LIÉ AU STATUT DE SIIC

F I P P a opté, à effet du 1^{er} décembre 2011, pour le régime fiscal des SIIC. À ce titre, elle est 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 % 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 F I P P détenues à 95 % au moins par cette dernière ont déjà ou pourront opter, dans des conditions comparables, pour le même régime.

Le bénéfice 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, F I P P 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^{er} janvier 2007, cette condition devait, en principe, être respectée au 1^{er} 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^{er} 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.

À la connaissance de la Société, aucun actionnaire n'a déclaré atteindre au 31 décembre 2025, dans les conditions précitées, le seuil de 60 % de détention directe ou indirecte dans le capital de F I P P (Article 233-7 du Code de commerce).

En ce qui concerne les dividendes distribués par F I P P 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 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 4.6 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)	31/12/2025	31/12/2024
Dettes financières auprès d'établissements de crédit	-	-
Dettes financières	-	-
Dettes financières IFRS 16	(550)	(649)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	200	352
Excédent de trésorerie net (+) / Dettes financières nettes (-)	(350)	(297)
Capitaux propres part du Groupe	48 865	45 015
Ratio Excédent de trésorerie ou Dettes financières nettes / Capitaux propres part du Groupe	-0,72%	-0,66%

Au 31 décembre 2025, le Groupe avait une dette financière nette de 350 K€ sans compter la valeur des titres d'autocontrôle, 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 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*).

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 31/12/2025	Parts		
		<1an	>1 an et <5 ans	À +5 ans
Taux fixes				
IFRS 16	550	125	424	0
Taux Variables				
Néant	-	-	-	-
Total	550	125	424	0

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. En effet, certes les dettes de taxe foncière (17,3 M€) et taxe sur les bureaux (2 M€) sont importantes, mais l'administration fiscale ayant une hypothèque sur le Centre d'Affaires Paris Nord (CAPN) concernant la taxe foncière, la vente de cet actif comblerait les dettes fiscales (la juste valeur du CAPN est de 26,07 M€), si un accord d'étalement de la dette ne pouvait être trouvé, ou en l'absence d'accord amiable.

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.

Un taux de vacance important de manière prolongée pourrait avoir des conséquences sur la trésorerie du Groupe. Les charges locatives habituellement refacturées, et les charges supportées directement par les locataires (entretien, chauffage, électricité, gardiennage...) sont directement supportées par le Groupe et pèsent par conséquent sur la rentabilité et la trésorerie du Groupe.

Le risque d'impayés des loyers dépend de la solvabilité de ses locataires. La qualité de signature des locataires est prise en considération par F I P P 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 risque subsistant alors étant la période de vacances avant de retrouver un nouveau locataire et les conditions économiques du nouveau loyer négocié.

Au 31 décembre 2025, les trois premiers clients représentaient 100 % du chiffre d'affaires, et le premier client 92,2 % du chiffre d'affaires.

Au 31 décembre 2024, les cinq premiers clients représentaient 100,0 % du chiffre d'affaires, et le premier client, en termes de chiffre d'affaires, représentait 41,4 % du chiffre d'affaires.

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

Créances échues mais non dépréciées

(En milliers d'euros)	Actifs échus à la date de clôture				Actifs non échus	Total
	0-6 mois	6-12 mois	+ 12 mois	Total		
Créances clients	20	-	3	22	15	38
Autres créances	-	-	37	37	379	416
Total	20	-	39	59	394	453

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.

RISQUE DE DÉPENDANCE

En raison de la taille restreinte de son patrimoine, la Société est exposée à une concentration significative de ses revenus locatifs sur un nombre limité de locataires.

La défaillance, le départ ou la renégociation à la baisse des conditions de loyer de l'un de ces locataires principaux pourrait avoir un impact défavorable significatif sur les revenus, la

rentabilité et la situation financière de la Société. Ce risque est d'autant plus sensible que le patrimoine ne permet pas, en l'état actuel, une mutualisation suffisante susceptible d'absorber la perte d'un locataire important sans effet matériel sur les revenus nets de nos immeubles et par conséquent sur le résultat net du Groupe.

RISQUE D'ASSURANCE

La société F I P P 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, GENERALI, HISCOX pour le patrimoine français et HISCOX HOME INSURANCE 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.

RISQUE FINANCIER LIÉ AUX EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET ENVIRONNEMENTAUX

Le Groupe n'a pas identifié de risques financiers spécifiques liés aux effets du changement climatique dans l'exercice de son activité au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

être lancée, afin d'approcher l'objectif édicté par la loi.

Enfin, la loi Elan impose aux immeubles de bureaux de plus de 1000 m² une baisse de leurs consommations de 40 % d'ici à 2030. Une première phase de relevés a été effectuée et renseignée sur le site national prévu à cet effet, et une phase d'identification des économies doit

Il est à prévoir que, dans les années à venir, le taux « prime » soit réservé à des immeubles ayant bénéficié d'une restructuration complète minimisant l'impact environnemental de leur exploitation. Par conséquent, les biens non restructurés auront un taux de rendement attendu par les investisseurs potentiels légèrement supérieur, ce qui impactera négativement la valeur de l'actif.

Le portail Géorisques répertorie les risques suivants :

Portail Géorisques ⁽¹⁾	Inondation	Remontée de nappe	Séisme	Mouvements de terrain	Retrait gonflement des argiles	Avalanche	Feu de forêt	Radon
Le Varet - Les ARC 2000	E	NC	M	NC	F	NC	E	I
Route du Planay Megève	E	NC	M	E	F	E	-	F
Le Totem à Flaine	E	NC	M	E	F	E	-	M
Terrain rue Jean Bouin à Verdun	NC	E	F	NC	M	-	-	F
Centre commercial Clos la Garenne à Fresnes	E	NC	F	E	M	-	-	F

⁽¹⁾ NC = Inconnu, E = Existant, F = Faible, M = Modéré, I = Important, - = non pris en compte

RISQUE LIÉ À LA STRUCTURATION DU CAPITAL ET À LA DÉTENTION MAJORITAIRE DU CAPITAL

L'actionnaire majoritaire dispose d'une influence significative sur les décisions importantes de la Société. Cette position pourrait potentiellement engendrer un contrôle exercé de manière abusive.

Mais, conformément à la position AMF 2013-20, lorsque le président et le directeur général sont la même personne, des mesures ont été prises qui permettent de mieux équilibrer les pouvoirs au sein du Conseil d'Administration et d'assurer une gouvernance plus transparente et efficace :

Réunions informelles entre Administrateurs non-exécutifs pour discuter des orientations stratégiques ;

Nomination d'un directeur général délégué avec des responsabilités distinctes pour éviter une concentration excessive des pouvoirs.

Le Président Directeur Général a une attention particulière pour prévenir d'éventuels conflits d'intérêts et tient compte, dans ses décisions de président, de tous les intérêts, qu'ils soient majoritaires ou minoritaires.

RISQUE SUR ACTIONS PROPRES

Au 31 décembre 2025, 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.

RISQUES LIÉS À LA GESTION DU PORTEFEUILLE DES IMMEUBLES

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

La vacance des immeubles

Un taux de vacance important de manière prolongée pourrait avoir des conséquences sur la trésorerie du Groupe. Les charges locatives habituellement refacturées, et les charges supportées directement par les locataires (entretien, chauffage, électricité, gardiennage...) sont directement supportées par le Groupe et pèsent par conséquent sur la rentabilité et la trésorerie du Groupe.

Risque de dépendance à un nombre limité de locataires

- Risque de perte de revenus locatifs : en cas de défaillance financière, de procédure collective, de résiliation anticipée ou de non-renouvellement à l'échéance d'un bail par l'un de ses locataires significatifs, la Société pourrait subir une réduction importante et soudaine de ses revenus locatifs. Le délai nécessaire à la relocation des surfaces concernées, qui dépend notamment de l'état du marché locatif local et des caractéristiques des actifs, pourrait prolonger significativement la période de vacance et accentuer l'impact financier de cet événement.
- Risque de dépréciation patrimoniale : la vacance prolongée d'un ou plusieurs actifs significatifs est susceptible d'affecter leur valeur d'expertise, les experts immobiliers intégrant dans leurs évaluations le taux d'occupation, la qualité de crédit et la durée résiduelle des baux en place. Une telle dépréciation serait de nature à réduire l'actif net réévalué (ANR) de la Société et pourrait avoir un effet défavorable sur son cours de bourse.

- Risque locatif à la renégociation : la position de locataire principal confère à certains preneurs un pouvoir de négociation accru lors des renouvellements de baux, pouvant se traduire par des concessions tarifaires, des franchises de loyer, des aménagements pris en charge par le propriétaire ou des engagements fermes de durée réduite, susceptibles de peser sur les rendements locatifs futurs.

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.

Le taux d'occupation des immeubles

Le taux d'occupation financier est de 19,2 % au 31 décembre 2025. Le taux d'occupation à la même date est de 24,1 %. 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 était de 55,3 % au 31 décembre 2024. Le taux d'occupation à la même date était de 39,6 %. 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 auraient été perçus si l'immeuble avait été intégralement loué.

L'évolution du marché immobilier

L'évolution du marché est décrite au point 8 du rapport de gestion.

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 100 points de base de l'indice, au regard de son évolution de l'année. 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^{ème} trimestre 2025 et s'établit à 2 058.

(En milliers d'euros)	31/12/2025		31/12/2024	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Coût de la construction +/- 100 points	+/- 34		+/- 55	

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 5 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^{ème} trimestre 2025 et s'élève à 145,78. Les loyers relatifs aux habitations sont quasi inexistantes au 31 décembre 2025 (10 K€)

(En milliers d'euros)	31/12/2025		31/12/2024	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Indice de référence des loyers +/- 5 points	+/- 0		+/- 12	

LA MATURITÉ DES BAUX

La maturité des baux sur la base des baux en cours au 31 décembre 2025 (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	345	345		-

Le TOTEM ayant été cédé fin février 2026, seule le loyer revenant au Groupe est pris en compte.

RISQUE LIÉ AUX 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 F I P P 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 spécialisée, 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 F I P P 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 2025, une augmentation de 50 points de base ferait baisser de 100 K€ la valeur du patrimoine de commerces et bureaux.
- b) Au niveau des hôtels, une augmentation de 50 points de base du taux de rendement ferait baisser de 1 448 K€ la valeur totale du patrimoine hôtelier.
- c) Une variation de -5 % de la valeur du marché de l'immobilier d'habitation entraînerait une baisse de 1 894 K€ de ce patrimoine (hors droits et frais de mutations).

d) Au niveau des terrains et des caves, une variation de -5 % de la valeur du marché de l'immobilier entraînerait une baisse de 36 K€ de ce patrimoine (hors droits et frais de mutations).

e) Au niveau du projet en restructuration, dont la juste valeur est à présent appréhendable du fait de la validation du nouveau PLUi par la Communauté de Communes, une variation de -5 % de la valeur du marché de l'immobilier entraînerait une baisse de 1 303 K€ de ce patrimoine (hors droits et frais de mutations).

Ces tests de sensibilité présentent un risque maximal global de baisse de la valeur du patrimoine immobilier de 4 762 K€ avec les hypothèses retenues.

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.

NOTE 9. AUTRES INFORMATIONS

9.1. ACTIF NET RÉÉVALUÉ

Le Groupe F I P P 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.

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 (VIF EXPERTISE, SAVILLS LONDRES, CEI) en raison de leur spécificité. Ces expertises ont été réalisées en date du 31 décembre 2025.

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.

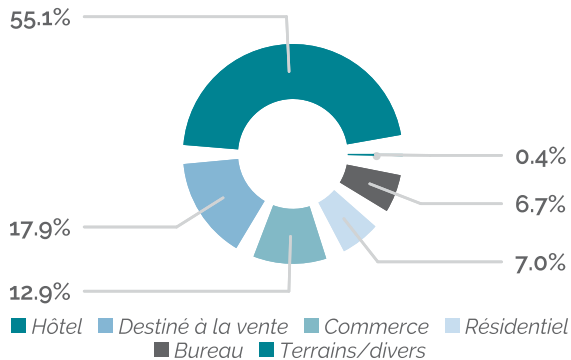
Au 31 décembre 2025, le patrimoine du groupe est estimé à 83 770 K€. Il est composé à hauteur de 643 K€ de bureaux, 1 247 K€ de commerces, 21 000 K€ de résidences hôtelières, 24 993 K€ d'immeubles résidentiels, de 316 K€ de charges foncières (terrain de Verdun), de réserves et caves et de parkings (résidence La Forêt), de 26 071 K€ de l'ensemble immobilier situé au Blanc Mesnil, et de 9 500 K€ de l'Hôtel Le TOTEM destiné à la

vente. En surfaces, les bureaux représentent 1 844 m², les commerces 3 574 m², la résidence hôtelière 15 234 m², le résidentiel 1 952 m², l'hôtel destiné à la vente 4 968 m², l'ensemble immobilier situé au Blanc Mesnil représente une surface de 36 340 m². Les caves représentent 113 m² et les charges foncières 127a 05ca.

Les répartitions hors patrimoine en restructuration, par nature et zone géographiques en m² (le patrimoine en restructuration devant devenir à terme un terrain nu), ressortant de ces expertises sont les suivantes :

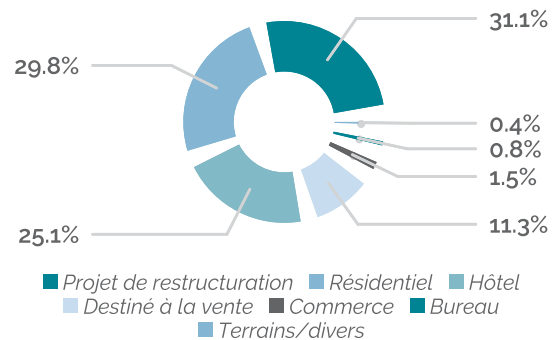
Au 31 décembre 2025

Patrimoine
m² / secteur (en %)



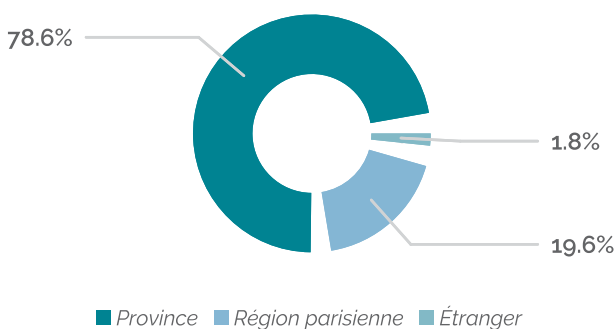
Les m² sont à 75,1 % des Hôtels, à 17,9 % des immeubles destinés à la vente, à 12,9 % des commerces, à 7,0 % du résidentiel, à 6,7 % des bureaux, et à 0,4 % des terrains et divers.

Patrimoine
valeur / secteur (en %)



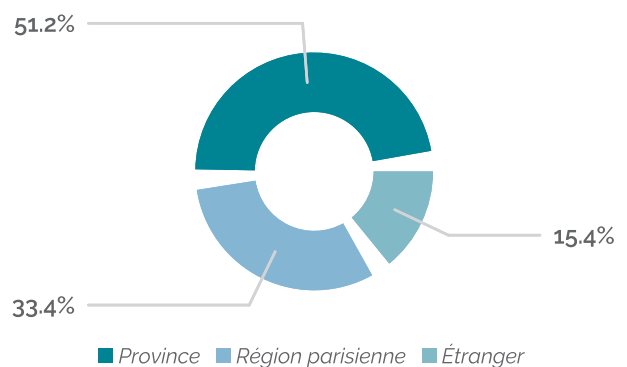
Le patrimoine en valeur est constitué à 25,1 % d'Hôtels, à 29,8 % de résidentiel, à 11,3 % des immeubles destinés à la vente, à 31,1 % de projet de restructuration, à 1,5 % de commerces, à 0,8 % de bureaux, et à 0,4 % de terrains et divers.

Patrimoine
m² / zone géographique (en %)



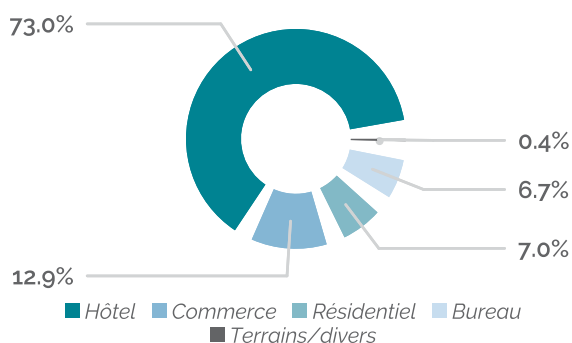
Les m² sont à 78,6 % en province, à 19,6 % en région parisienne, et à 1,8 % à l'étranger.

Patrimoine
valeur / zone géographique (en %)



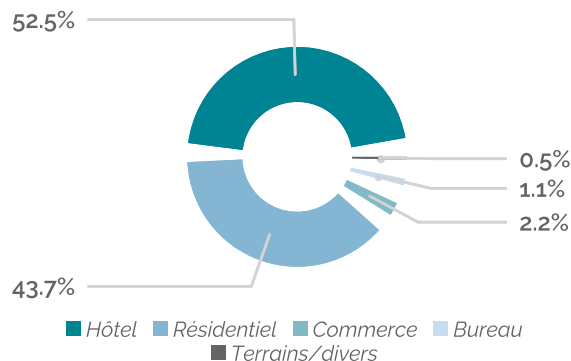
La valorisation du patrimoine est à 51,2 % en province, à 33,4 % en région parisienne, et à 15,4 % à l'étranger.

Patrimoine
m² / secteur (en %)



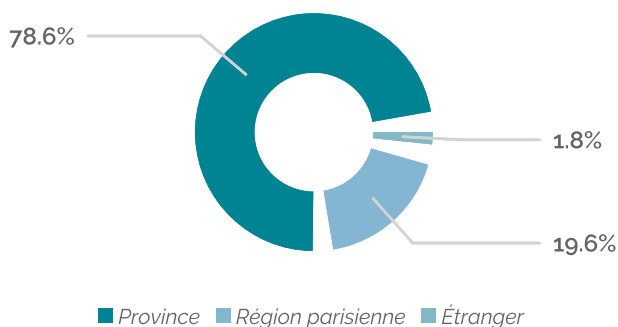
Les m² sont à 73,0 % des Hôtels, à 12,9 % des commerces, à 7,0 % du résidentiel, à 6,7 % des bureaux, et à 0,4 % des terrains et divers.

Patrimoine
valeur / secteur (en %)



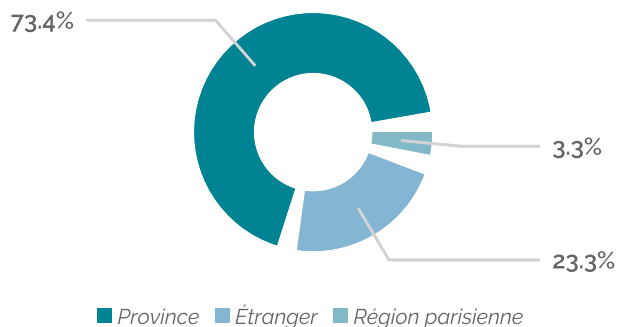
Le patrimoine en valeur est constitué à 52,5 % d'Hôtels, à 43,7 % de résidentiel, à 2,2 % de commerces, à 1,1 % de bureaux, et à 0,5 % de terrains et divers.

Patrimoine
m² / zone géographique (en %)



Les m² sont à 78,6 % en province, à 19,6 % en région parisienne, et à 1,8 % à l'étranger.

Patrimoine
valeur / zone géographique (en %)



La valorisation du patrimoine est à 73,4 % en province, à 23,3 % en région parisienne, et à 3,3 % à l'étranger.

La situation nette du Groupe ressort de ce fait à 48 751 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 2025 :

L'ANR progresse de 8,7 %.

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Capitaux propres consolidés part du Groupe	48 865	45 015
Nombre total d'actions	122 471 554	122 471 554
Nombre d'actions en autocontrôle	(7 128 685)	(7 128 685)
Nombre d'actions hors autocontrôle	115 342 869	115 342 869
ANR par action	0,424 €	0,390 €

9.2. SITUATION FISCALE

Les déficits fiscaux du Groupe se décomposent de la manière suivante :

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Déficits reportables ⁽¹⁾	79 478	74 008

⁽¹⁾ dont 6 967 K€ rejetés par l'administration fiscale

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.

9.3. LITIGES ET PASSIFS ÉVENTUELS

9.3.1. LITIGES IMMOBILIERS

9.3.1.1. Litige ATHIS g1 - SAMRIF

1) *Procédure principale en résiliation du bail pour défaut de paiement des régularisations de charges des années 2014 à 2018 :*

Par un jugement rendu le 10 février 2023, le tribunal judiciaire de Créteil a accueilli notre demande de constatation de l'acquisition de la clause résolutoire du bail à défaut pour la société ATHIS CARROSSERIE g1 d'avoir payé les régularisations de charges des années 2014 à 2018.

Son expulsion a été ordonnée et toutes ses demandes tendant notamment à voir reconnaître son droit à indemnité d'éviction ont été rejetées.

Elle a en outre été condamnée aux dépens et à vous verser une somme de 2 000 euros au titre de l'Article 700 du code de procédure civile.

L'exécution provisoire a été expressément écartée de sorte que l'exécution du jugement n'est possible qu'une fois les voies de recours des parties expirées rendant ainsi le jugement définitif.

En l'occurrence, la société ATHIS CARROSSERIE g1 a interjeté appel du jugement rendu.

Elle a conclu et régularisé ses conclusions d'appelante le 25 avril 2023.

SAMRIF a conclu le 24 juillet 2023 et la société ATHIS CARROSSERIE g1 a régularisé de nouvelles conclusions le 18 octobre 2023.

La société RCF, cessionnaire du fonds de commerce, est intervenue volontairement à la procédure et a régularisé des conclusions le 29 novembre 2023 reprenant à son compte l'argumentation de l'appelante principale.

Le règlement des sommes dues au titre des régularisations de charges à la fin du mois de juin 2023 par un créancier inscrit de la société ATHIS CARROSSERIE ne met nullement fin à la procédure en cours.

La société a régularisé des conclusions aux fins de rétablissement de l'exécution provisoire devant le conseiller de la mise en état.

Cet incident a été plaidé le 29 mai 2024 au cours d'une audience à laquelle le conseiller de la mise en état a proposé aux parties un rendez-vous pour discuter d'une médiation. Le 29 juin 2024, les parties et leur conseil ont donné leur accord pour une médiation. L'ordonnance désignant Madame FASSIER a été rendue le 4 juillet 2024.

Depuis lors la société SAMRIF et la société RCF se sont réunies à plusieurs reprises autour de madame FASSIER.

Suite au jugement ayant prononcé la liquidation judiciaire de la société ATHIS CARROSSERIE le 29 décembre 2024, le liquidateur, maître LEGRAS DE GRANDCOURT est intervenu à la médiation pour réclamer le prix de cession du fonds de commerce cédé à la société RCF en juillet 2023. L'état de cessation des paiements de la société ATHIS CARROSSERIE a été fixé au mois de janvier 2024 soit postérieurement à cette cession.

Le liquidateur par la voix de son conseil avait indiqué qu'il ne remettait pas en cause cette cession.

Les négociations englobaient le désintéressement de la liquidation.

La liquidation judiciaire de la société ATHIS CARROSSERIE remet en cause l'acquisition de la clause résolutoire du bail prononcée en première instance.

En vertu de l'article L. 621-40 du Code de commerce, le jugement de liquidation judiciaire suspend ou interdit toute action en justice de la part de tous les créanciers dont la créance a son origine antérieurement audit jugement et tendant notamment à la résolution d'un contrat pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

Le jugement de première instance n'étant pas définitif, la procédure s'est poursuivie en appel et la liquidation judiciaire empêche toute poursuite de la procédure de résiliation du bail.

La médiation ayant échoué, l'instance a repris son cours devant la cour d'appel.

À l'audience du 5 novembre 2025, la cour a été informée de la liquidation judiciaire de la société ATHIS CARROSSERIE. Une ordonnance constatant l'interruption de l'instance a été rendue le 5 novembre 2025.

L'affaire a été renvoyée à une audience de mise en état du 10 décembre 2025 pour régularisation, à savoir l'intervention volontaire du liquidateur ou la mise en cause par nos soins du liquidateur à la procédure. La date du délibéré n'est pas connue à ce jour.

L'audience a été renvoyée une première fois au 28 janvier 2026 puis une seconde fois au 3 juin 2026. Des discussions ont permis d'établir l'existence d'une procédure menée par le liquidateur aux fins d'extension de la liquidation judiciaire de la société ATHIS CARROSSERIE à la société RCF, elle-même ayant fait l'objet d'un jugement de mise en liquidation le 11 mars 2026, complexifiant ainsi le litige en cours.

2) Procédure devant le juge de l'exécution du tribunal judiciaire d'Evry :

À la suite du jugement rendu le 10 février 2023, la société SAMRIF a inscrit sur le fonds de commerce de la société ATHIS CARROSSERIE g1 un nantissement provisoire.

Suite à cette inscription, la société ATHIS CARROSSERIE g1 a décidé d'en contester la validité et d'en demander la mainlevée devant le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Evry, par assignation délivrée à la société SAMRIF le 3 mai 2023.

L'affaire a été plaidée le 10 octobre 2023. Le délibéré est intervenu le 7 novembre 2023.

Le juge de l'exécution a ordonné la mainlevée de notre inscription en considérant qu'au jour où l'affaire avait été plaidée, la dette de charges de la société ATHIS CARROSSERIE était réglée par l'un de ses créanciers inscrits.

Pour autant, le juge a retenu qu'à la date de son inscription la mesure d'hypothèque judiciaire provisoire de nantissement de fonds de commerce était justifiée car la société disposait alors d'une créance fondée en son principe.

Dans ces conditions, le juge a estimé que c'est à la société ATHIS CARROSSERIE de supporter le coût de la mainlevée de cette mesure outre les dépens. Celle-ci n'ayant pas encore réglé, malgré plusieurs relances, la somme permettant de radier le nantissement, celui-ci est toujours inscrit sur le fonds.

3) Notification de cession du fonds de commerce entre la société ATHIS CARROSSERIE g1 et la société RCF signifiée à la société SAMRIF le 28 juillet 2023 :

En dépit de la dernière réponse du 6 juin 2023 au projet de cession qui avait été signifié à la société le 19 mai 2023 et prévoyant en première page de l'acte de commissaire de justice une date de signature le 10 juin 2023 - soit avant l'expiration du délai d'un mois pour purger le droit de préférence - la société ATHIS CARROSSERIE g1 a cédé son fonds de commerce à la société RCF le 20 juin 2023.

Il est précisé en première page de l'acte, que la cession est réalisée en présence du bailleur, la société SAMRIF, régulièrement convoquée par acte du 19 mai 2023.

Si le projet d'acte annexé à la signification du 19 mai 2023, prévoyait en première page une date de signature le 20 juin 2023 (« *l'an 2023 et le 20 juin* »), la première page de l'acte signifié convoquait la société le 10 juin 2023 (« *Je vous invite à vous présenter, faute d'exercice de votre droit de préemption, le 10 juin 2023 à 14h00* »).

Dans ces conditions, la société n'a pas été régulièrement appelée pour concourir à l'acte pour la date du 20 juin 2023 et son droit de préemption n'a pas été correctement purgé, de sorte que la cession intervenue lui est inopposable : la société RCF se trouve dans les lieux sans droit ni titre et doit être expulsée.

Le Cédant et le Cessionnaire ont donc été assignés devant le tribunal judiciaire de Créteil pour faire constater cette inopposabilité et obtenir l'expulsion de la société RCF, étant considéré que la violation des clauses du bail relatives à la cession est avérée.

L'affaire a été appelée une première fois le 2 février 2024 pour les conclusions des défenderesses toutes deux représentées par un même avocat, qui s'est constitué dans leur intérêt depuis le 24 novembre 2023.

Le 21 mars 2024, la société RCF a régularisé des conclusions d'incident afin de demander le sursis à statuer jusqu'à ce que soit rendue la décision de la cour d'appel de Paris.

L'incident a été plaidé et un sursis à statuer ordonné par décision rendue le 17 décembre 2024 jusqu'à ce que la cour d'appel rende sa décision.

Du fait de la liquidation judiciaire de la société ATHIS CARROSSERIE, cette procédure est suspendue et devra être régularisée de la même façon qu'en appel avec l'intervention volontaire ou forcée du liquidateur.

9.3.1.2. Litige avec CLUB MED - SCI BRIAULX

Une action judiciaire en paiement de loyers a été introduite par la SCI BRIAULX à l'encontre de ses locataires CLUB MED et ADS.

La SCI BRIAULX a assigné en juin 2021 la société CLUB MED et la société ADS devant le tribunal judiciaire de Paris aux fins de les voir condamner solidairement à payer à la SCI BRIAULX la somme de 424 092,38 euros au titre d'échéances de complément de loyer et de voir prononcer la résiliation du bail de la société CLUB MED portant sur le bâtiment Varet 1 et des locaux dépendant du bâtiment Varet 2 situés dans la station Arc 2000 à Bourg-Saint-Maurice.

Un séquestre temporaire de 424 K€ a été constitué par le Club Med dans l'attente du jugement.

Par ordonnance du 11 mai 2022, le juge de la mise en état du tribunal judiciaire de Paris a déclaré ledit tribunal incompétent territorialement, au profit du tribunal judiciaire d'Albertville.

Devant le tribunal judiciaire d'Albertville, la société CLUB MED a conclu au débouté des demandes de la SCI BRIAULX, au motif que les compléments de loyer sont relatifs à la période pendant laquelle elle n'a pu exploiter l'immeuble loué en raison du confinement et de l'arrêt des remontées mécaniques décidés par le Gouvernement pendant la crise sanitaire.

La société ADS a conclu que la société CLUB MED est débitrice des compléments de loyer à l'égard de la SCI BRIAULX, indépendamment du contexte sanitaire, dès lors qu'elle n'a pas été obligée de cesser l'exploitation de l'immeuble loué.

Différentes conclusions ont été déposées de part et d'autre par les parties et l'affaire a suivi son cours. Le 31 octobre 2024, le bail de la société CLUB MED a pris fin et des pourparlers ont été engagés entre les parties afin de parvenir à une solution amiable.

Le 19 février 2025, la SCI BRIAULX et les sociétés CLUB MED et ADS ont conclu un protocole transactionnel par lequel les sociétés CLUB MED et ADS se sont engagées à payer à la SCI BRIAULX la somme globale de 424 092,38 euros en contrepartie de l'arrêt de la procédure.

En exécution de ce protocole, les sociétés CLUB MED et ADS ont chacune payé à la SCI BRIAULX la somme de 212 046,19 euros. La société Briaulx a donc obtenu le paiement intégral de ses loyers.

Le juge de mise en état a rendu, le 18 septembre 2025 une ordonnance constatant l'extinction de l'instance, ce dossier étant dès lors définitivement terminé.

9.3.2. Litiges Fiscaux

9.3.2.1. Taxes foncières PAMIER

Au 31 décembre 2025, 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
AD INVEST								
Principal	-	187	189	197	195	194		
Majoration	-	19	19	20	19	19		
BLANAP								
Principal		377	397	414	408	403		
Majoration		39	40	41	41	40		
PAMIER Bonaparte + Continentale								
Principal	189	628	637	664	660	661	1 086	1 167
Majoration	-	63	64	66	66	66	105	117
Total	189	1 312	1 345	1 403	1 389	1 383	1 191	1 284

(1) La charge constatée par le biais d'une provision non courante.

(En milliers d'euros)	2021	2022	2023 (1)	2024 (1)	2025 (1)	Total
AD INVEST						
Principal						961
Majoration						96
BLANAP						
Principal						1 999
Majoration						202
PAMIER Bonaparte + Continentale						
Principal	1 387	1 374	1 392	1 385	1 382	12 610
Majoration	139	137	139	138	138	1 239
Total	1 526	1 511	1 531	1 523	1 520	17 106

(1) La charge constatée par le biais d'une provision non courante.

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, Articles 1516 et 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.

Réclamations déposées

S'agissant des taxes foncières **2013**, la société PAMIER a déposé 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.

Les taxes foncières **2015** demandées à la société PAMIER ont fait l'objet d'une réclamation avec demande de sursis de paiement en date du 3 décembre 2015.

Les taxes foncières **2016** ont fait l'objet d'une réclamation avec demande de sursis de paiement le 20 décembre 2016.

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 le 1^{er} mars 2017 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 23 mars 2020 pour faire droit à ses demandes.

Les taxes foncières **2017** ont également fait l'objet d'une réclamation le 31 janvier 2018, incluant une demande de sursis de paiement. Les services fiscaux ayant sollicité la constitution de garanties, la société a renvoyé dans un courrier du 9 mai 2018 à l'hypothèque déjà inscrite sur l'immeuble Bonaparte le 20 novembre 2017.

Les taxes foncières **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 7 avril, reçu le 30 avril 2020, l'administration fiscale 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.

Les taxes foncières des années **2019, 2020 et 2021** ont fait l'objet de contestations similaires, assorties d'une demande de sursis de paiement, respectivement en date des 18 novembre 2020 et 16 mars 2022.

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.

Le 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 PAMIER a saisi le Tribunal administratif de Montreuil le 13 mai 2022 pour faire droit à ses demandes.

Le 25 juillet 2022, l'administration fiscale a imputé le remboursement d'un crédit de TVA (50 K€) de la société PAMIER sur sa dette de taxe foncière.

Suite à la réclamation du 16 mars 2022, le 29 août 2022, l'administration a saisi d'office le Tribunal Administratif de Montreuil concernant la taxe foncière de l'année 2021. Le litige est pendant devant cette juridiction.

La réclamation relative aux taxes foncières **2022 et 2023**, assortie d'une demande de sursis de paiement, a été envoyée à l'administration fiscale le 16 novembre 2023.

Le 15 février 2024, l'administration fiscale a imputé le remboursement d'un crédit de TVA (50 K€) de la société PAMIER sur sa dette de taxe foncière.

La réclamation relative aux taxes foncières **2024 et 2025** assortie d'une demande de sursis de paiement, a été envoyée à l'administration fiscale le 12 septembre 2025.

État des procédures devant les tribunaux

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 **2013 à 2018**. La société PAMIER a saisi le Conseil d'État d'un pourvoi le 28 février 2022.

Le 16 décembre 2022, le Conseil d'État a cassé la décision du Tribunal Administratif du 30 décembre 2021 couvrant les années 2013 à 2018, et renvoyé les parties devant le Tribunal Administratif de Montreuil. Le Conseil d'État dans sa décision a argumenté que « le tribunal a relevé qu'il ne résultait pas de l'instruction que les travaux réalisés depuis 2014 aient porté atteinte de manière significative aux éléments porteurs de ces immeubles et, par suite, à leur gros œuvre. En statuant ainsi, alors que des travaux peuvent porter atteinte au gros œuvre d'un bâtiment sans nécessairement en affecter les éléments porteurs, le tribunal a commis une erreur de droit ».

L'affaire a été renvoyée devant le Tribunal administratif de Montreuil.

Le 30 septembre 2024, le Tribunal administratif de Montreuil statuant sur renvoi à la suite de la cassation du Conseil d'État, a rejeté à nouveau les conclusions de la société PAMIER par un jugement n°2217994 et 2217995. Il a également, à cette occasion, statué défavorablement sur la réclamation

concernant la taxe foncière afférente à l'année **2021**. La société PAMIER a donc saisi le Conseil d'État d'un second pourvoi le 28 février 2025 concernant les années **2013 à 2018 et 2021**. En outre, dans le cadre de ce même second pourvoi, la société PAMIER a soulevé une Question Prioritaire de Constitutionnalité.

Par une décision du 11 juillet 2025, le Conseil d'État a confirmé la non-admission de ce second pourvoi. Dans ses conclusions du 5 mai 2025, le rapporteur public Madame Ciavaldini a conclu à la non-transmission de la QPC au conseil constitutionnel. Un recours a été déposé devant la CEDH le 10 septembre 2025.

S'agissant des taxes foncières des années **2019 et 2020**, le Tribunal administratif de Montreuil a rejeté le 29 juin 2023, contre l'avis du rapporteur public favorable à la Société et nonobstant la cassation du Conseil d'État sur les années 2013-2018, la requête de la société PAMIER.

Un pourvoi devant le Conseil d'État a été effectué le 29 août 2023, et non-admis le 3 avril 2024. Un recours a été déposé devant la CEDH le 16 juillet 2024.

9.3.2.2. 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 (2018 à 2022) et du 17 octobre 2025 (2023).

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 2023 qu'à la perte de déficits reportables à hauteur de 6 967 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. L'interlocuteur départemental confirmait l'intégralité des conséquences financière du redressement le 2 juillet 2025.

En date du 17 décembre 2025 la Société F I P P a effectué une réponse à la proposition de rectification pour l'exercice 2023.

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 2023, 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 tient 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.

Si la proposition de rectification de l'administration fiscale remettant en cause le régime SIIC, devait

être confirmée par les instances juridictionnelles administratives, un impôt différé passif complémentaire de 1 673 K€ devrait être constaté du fait de la valeur des immeubles au 31 décembre 2025.

9.4. PARTIES LIÉES

Le Groupe F I P P a réalisé des opérations avec le groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT, groupe côté ayant le même actionnaire de référence, et qui ont des dirigeants et/ou des Administrateurs communs.

Nature de la prestation (en milliers d'euros)	Contre partie liée Nom	Contre partie liée Liens	Solde au bilan ⁽¹⁾	Impact résultat ⁽²⁾
Loyers et charges locatives	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	(19)	(167)
Loyers et charges locatives	TREUBEL	Administrateurs communs		
Dépôt de garantie	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	34	
Titres	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	79	(30)
Compte courant	RODRA	Administrateurs communs	(2 295)	(52)
Compte courant	COFINFO	Administrateurs communs	(1 582)	(31)
Mise à disposition de personnel	VENUS	Administrateurs communs	(328)	(274)
Mise à disposition de personnel	SAUMAN	Administrateurs communs	(22)	(22)
Autres charges	SAUMAN	Administrateurs communs	(15)	(15)
Autres charges	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	-	(20)
Titres MYHOTELMATCH	MYHOTELMATCH	Administrateurs communs	90	(11)

(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	31/12/2025	31/12/2024
Dirigeant	2	2
Cadres	-	-
Employé	-	-
Total	2	2

En plus de ses ressources propres, le groupe a bénéficié de la mise à disposition de personnel par le groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT (voir Note 9.4 parties liées).

9.6. RÉMUNÉRATIONS

La rémunération brute versée à M. DAUPHIN Ludovic au titre de ses fonctions de direction dans le groupe s'élève à 30 K€ pour l'exercice 2025.

Aucune autre rémunération n'a été servie aux dirigeants du Groupe F I P P.

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 -0,033 au 31 décembre 2025 (le nombre moyen d'action pondéré étant de 122 471 554) contre -0,035 € au 31 décembre 2024.

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Numérateur : Résultat net part du groupe	4 135	(4 258)
Dénominateur : Nombre moyen d'actions pondéré	122 471 554	122 471 554
Résultat net part du groupe par action non dilué (en euros)	0,034	-0,035

Aucun instrument dilutif n'existant à la clôture, le résultat dilué par action est aussi de 0,034 €.

9.8. INFORMATIONS RELATIVES AUX LOCATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2025

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
Loyers à percevoir	431	431		

Le Groupe n'a pas comptabilisé de loyers conditionnels sur l'exercice 2025.

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 2025

Les honoraires des Commissaires aux comptes comptabilisés en charge par les sociétés du groupe F I P P concernent uniquement la mission de révision légale des comptes. Ils sont présentés ci-dessous :

Sociétés	DELOITTE	EXCO PARIS ACE	Total
F I P P	62	34	96
FTI	19		19
Total	81	34	115

9.10. ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS

L'Hôtel le TOTEM a été cédé en février 2026 pour un montant de 9 500 K€.

Glossaire

Actif net réévalué (ANR) par action

Fonds propres attribuables aux détenteurs de la maison mère divisés par le nombre d'actions dilué hors autocontrôle.

Droits

Les droits correspondent aux droits de mutation (frais de notaire, droits d'enregistrement...) relatifs à la cession de l'actif ou de la société détenant cet actif.

Endettement net

Lorsque l'encours fin de période des emprunts contractés auprès des établissements de crédit et d'institutionnels et des emprunts issus des retraitements IFRS 16 des loyers (y compris intérêts courus non échus), diminué de la trésorerie et des équivalents de trésorerie constitue un passif.

Excédent net de trésorerie

Lorsque l'encours fin de période des emprunts contractés auprès des établissements de crédit et d'institutionnels et des emprunts issus des retraitements IFRS 16 des loyers (y compris intérêts courus non échus), diminué de la trésorerie et des équivalents de trésorerie constitue un actif.

Foncière

Le cœur de métier de ces sociétés est de générer des revenus locatifs et des plus-values de cession sur les immeubles de placement détenus à long terme (bureaux, appartements, commerces, murs d'hôtels, entrepôts).

Immeuble de placement

Immeuble loué ou disponible à la location.

Juste valeur

La juste valeur représente le prix qui serait reçu lors de la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif dans des conditions normales de marché.

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.

Loyers ou revenus locatifs

Revenu locatif des immeubles de placement prenant en compte l'étalement des éventuelles franchises accordées aux locataires.

Loyers faciaux

Les loyers faciaux correspondent aux loyers contractuels du bail, auxquels sont appliquées les indexations successives contractuellement prévues dans le bail hors avantages octroyés par le bailleur au bénéfice du locataire (franchises, charges non refacturées contractuellement considérées comme telles, aménagements de loyers par paliers...).

Loyers potentiels

Les loyers potentiels correspondent à la somme des loyers faciaux des locaux occupés et des valeurs locatives de marché des locaux vacants. Cet indicateur permet d'avoir une approche du montant des loyers qui auraient potentiellement pu être perçus si l'intégralité des biens avaient été loués.

Nombre d'actions dilué

Le nombre d'actions dilué fin de période pris en compte dans le calcul de l'Actif Net Réévalué EPRA est calculé en augmentant le nombre d'actions en circulation en fin de période du nombre d'actions qui résulterait de la conversion des titres donnant accès au capital, ayant un effet potentiellement dilutif.

Pour passer au nombre d'actions dilué, le nombre d'actions en circulation est donc :

- diminué du nombre d'actions auto-détenues ;
- augmenté du nombre d'actions gratuites attribuées non livrées ;
- augmenté du nombre d'actions qui seraient créées à valeur nulle.

lors de l'exercice des stock-options attribués, en fonction du cours de l'action en date d'arrêt.

Occupation

Un local est dit occupé à la date de clôture, si un locataire bénéficie d'un droit sur le local, rendant impossible la prise d'effet d'un bail sur le même local par un tiers à la date de clôture ; ce droit existe au titre d'un bail, que celui-ci ait ou non pris effet à la date de clôture, ou que le locataire ait, ou non, délivré un congé au bailleur, ou que le bailleur ait, ou non, délivré un congé au locataire. Un local est vacant s'il n'est pas occupé.

Périmètre constant

Le périmètre constant comprend tous les immeubles qui sont présents dans le portefeuille immobilier depuis le début de la période, et excluant ceux qui ont été acquis, vendus ou font l'objet d'un développement pendant cette période.

Rendements

Les rendements facial, effectif et potentiel correspondent respectivement aux loyers facial, effectif et potentiel divisés par la valeur vénale droits inclus des immeubles du patrimoine locatif à la date de clôture.

Revenus nets des immeubles

Les revenus nets des immeubles correspondent aux revenus locatifs diminués des charges locatives nettes.

Taux de capitalisation

Le taux de capitalisation est égal aux loyers faciaux divisés par la juste valeur du patrimoine, hors droits.

Taux de rendement

Le taux de rendement est égal aux loyers faciaux divisés par la juste valeur du patrimoine, droits inclus.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation est égal à la proportion des surfaces occupées en m² comparée à la surface totale des immeubles.

Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier est égal à la proportion des loyers des surfaces occupées comparée à la somme de ces mêmes loyers plus les surfaces vacantes aux loyers du marché.

Valeur du patrimoine

La valeur du patrimoine est égale à la juste valeur des immeubles de placement.



Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

EXERCICE CLOS
LE 31 DÉCEMBRE 2025

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

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

F I P P
Société européenne
55, rue Pierre Charron
75008 Paris

À l'assemblée générale de la société F I P P,

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 2025, 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 2025 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.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Généralités » de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable relatif à la première application du règlement ANC

n°2022-06 du 4 Novembre 2022 obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025, ainsi que ses incidences sur les comptes annuels.

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

Risques identifiés

Les titres de participation, figurant au bilan au 31 décembre 2025 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 2025, Deloitte & Associés était dans la 24^{ème} année de sa mission sans interruption et Exco Paris ACE dans la 15^{ème} 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 DU 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 29 avril 2026
Les Commissaires aux comptes

Exco Paris ACE
François SHOUKRY

Deloitte & Associés
Alexis LEVASSEUR



Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

EXERCICE CLOS
LE 31 DÉCEMBRE 2025

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

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

F I P P
Société européenne
55, rue Pierre Charron
75008 Paris

À l'assemblée générale de la société F I P P,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par les assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société FIPP relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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 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 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 1er janvier 2025 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 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 figurent au bilan consolidé du groupe FIPP pour un montant total de 74 millions d'euros.

La valorisation 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.

La note 2.5 « Immeubles de placement » 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

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 et reprises dans les rapports d'évaluation, en effectuant des tests de sondage par remontée aux informations figurant dans certains contrats de bail 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.

Par ailleurs, une revue d'ensemble des résultats des évaluations immobilières a été effectuée par nos experts immobiliers pour s'assurer de la cohérence des taux de rendement retenus avec l'état locatif des biens à la date d'évaluation et leur situation géographique.

Nous avons également comparé les valeurs des immeubles au 31 décembre 2025 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 dont nous disposons sur les immeubles et le marché immobilier.

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 conseil d'administration. 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 2025, Deloitte & Associés était dans la 24^{ème} année de sa mission sans interruption et Exco Paris ACE dans la 15^{ème} 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 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 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.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 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 DU 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 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 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 et Paris, 29 avril 2026
Les Commissaires aux comptes

Exco Paris ACE
François SHOUKRY

Deloitte & Associés
Alexis LEVASSEUR



Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementés

EXERCICE CLOS
LE 31 DÉCEMBRE 2025

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

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

F I P P
Société européenne
55, rue Pierre Charron
75008 Paris

À l'assemblée générale de la Société F I P P

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 et 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 découverts 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 relatifs 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

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.225-38 du code de commerce.

Conventions des exercices antérieurs non soumises à l'approbation d'une précédente assemblée générale

Nous avons été avisés de la convention suivante conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016 et qui n'a pas été soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Suite au conseil d'administration du 19 janvier 2026 le contrat d'avance en compte courant, conclu le 22 décembre 2016 entre les sociétés FIPP et RODRA INVESTISSEMENTS S.C.S. a été régularisé.

La société RODRA INVESTISSEMENTS S.C.S. a décidé de mettre à la disposition de la société FIPP à compter du 26 décembre 2016, sous forme d'avance en compte courant, une somme d'un montant de 20 000 000 €. Les sommes mises à dispositions étaient rémunérées au taux de 1%. Par avenant en date du 30 juin 2023, les parties ont modifié le taux de rémunération des sommes mise à disposition. A compter du 1^{er} janvier 2023, le taux d'intérêt est de 2,5%.

Le conseil d'administration justifie de la poursuite de la convention car les conditions de prêt continuent d'être plus avantageuses que sur le marché.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, les intérêts dus à la société RODRA INVESTISSEMENTS S.C.S. se sont élevés à un montant de 52 204,04 euros. A cette même date, le montant des sommes mises à disposition par la société RODRA INVESTISSEMENTS S.C.S à la société FIPP s'élève à un montant de 2 242 329,48 euros en principal au titre de cette convention.

Personnes intéressées :

- Mesdames Valérie DUMÉNIL, administrateur de la société FIPP, est représentante de la société RODRA SA, gérante de la société RODRA INVESTISSEMENTS S.C.S.
- La société RODRA INVESTISSEMENTS S.C.S. détient 33,41 % des droits de vote de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Contrat de mise à disposition de personnel avec ACANTHE DEVELOPPEMENT

Cette convention a fait l'objet d'une autorisation du conseil d'administration du 6 décembre 2024, mais n'a pas été autorisée en raison de la communauté des membres dans les conseils d'administration des sociétés intéressées. Elle a été approuvée par l'Assemblée générale mixte du 16 juin 2025.

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT s'est engagée à mettre à disposition de la société FIPP une partie de son personnel moyennant une rémunération, car la taille du groupe FIPP ne lui permet pas d'embaucher du personnel ayant des compétences pointues dans les différents domaines de son activité au regard du volume d'heures nécessaires pour accomplir ces tâches.

La mise à disposition du personnel de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT sera facturée au coût horaire des heures effectuées par la salariée mise à disposition.

De plus, la convention de sous location du 30 mars 2021 conclue entre les sociétés ACANTHE DEVELOPPEMENT et FIPP facilitera la mise à disposition de personnel de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT à la société FIPP puisque l'activité sera exercée dans les mêmes locaux.

Au 31 décembre 2025, la société ACANTHE DEVELOPPEMENT a facturé à la société FIPP, via l'intermédiaire de la société VENUS la somme de 299 300 euros pour les 2 830 heures effectuées par la salariée mise à disposition.

Personnes intéressées :

- Mesdames Valérie DUMÉNIL, et Laurence DUMENIL, administrateurs de la société FIPP, sont également administrateurs de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT.
- Monsieur Alain DUMÉNIL, Président Directeur Général de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT est actionnaire détenant directement et indirectement plus de 10% des droits de vote des deux sociétés.
- Monsieur Ludovic DAUPHIN, Directeur Général Délégué de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT est également Directeur Général Délégué de la société FIPP.

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

Votre conseil d'administration du 29 mars 2021 a autorisé la conclusion d'un nouveau bail commercial de sous location avec la société ACANTHE DEVELOPPEMENT, pour une période de neuf années entières et consécutives qui a commencé 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 euros hors taxes et hors charges.

Cette convention s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé car le bail principal est toujours en cours. De plus la société ACANTHE DEVELOPPEMENT ne pourra pas donner congé au bailleur avant la période de six mois, précédent l'expiration de la deuxième période triennale du bail, soit avant le 31 mars 2027.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la société ACANTHE DEVELOPPEMENT a facturé à la société FIPP un montant de 133 819,64 euros HT et hors charges, au titre de cette convention.

Personnes intéressées :

- Mesdames Valérie DUMÉNIL et Laurence DUMÉNIL sont Administrateurs de ces deux sociétés,
- Monsieur Alain DUMÉNIL Président Directeur Général de la Société ACANTHE DEVELOPPEMENT est également actionnaire détenant directement et indirectement plus de 10% des droits de vote des deux sociétés.
- Monsieur Ludovic DAUPHIN, Directeur Général Délégué de la société FIPP est également Directeur Général Délégué de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT.

Paris et Paris-La Défense et Paris, 29 avril 2026
Les Commissaires aux comptes

Exco Paris ACE
François SHOUKRY

Deloitte & Associés
Alexis LEVASSEUR



FIPP

55 rue Pierre Charron, 75008 Paris
+33 (0)1 56 52 45 00
www.f-i-p-p.com