

## F I P P

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

### ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 23 JUIN 2026

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

#### 1. ACTIVITE ET SITUATION DE LA SOCIETE ET DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE (Articles L.225-100, I L.232-1, I et II et L.233-26 du Code de commerce)

##### 1.1. ACTIVITE FINANCIERE DE LA SOCIETE 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 PERIMETRE

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

##### L'ACTIVITE

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 1 2025 | Cumul 1 2024 | Cumul 1 2025 | Cumul 1 2024 | Cumul 1 2025 | Cumul 1 2024 | Cumul 2025                | Cumul 2024 | Cumul 1 2025       | Cumul 1 2024 | Cumul 1 2025 | Cumul 1 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          |
| <b>Total chiffre d'affaires</b>      | <b>18</b>    | <b>501</b>   | <b>62</b>    | <b>59</b>    | <b>-</b>     | <b>1 691</b> | <b>-</b>                  | <b>-</b>   | <b>695</b>         | <b>1 691</b> | <b>775</b>   | <b>2 251</b> |

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€.

## TRESORERIE

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 TRESORERIE

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   |
|----------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Résultat net consolidé</b>                                        | <b>3 866</b> |
| 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        |
| <b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>                  | <b>(450)</b> |

## Variation du Besoin en Fonds de Roulement

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

|                         | 31/12/2025   | 31/12/2024 |
|-------------------------|--------------|------------|
| Actifs courants         | 1 755        | 468        |
| Dettes courantes        | 5 153        | 509        |
| <b>Variation du BFR</b> | <b>6 908</b> | <b>977</b> |

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   |
|-------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>   | <b>(450)</b> |
| 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)          |
| <b>Variation de trésorerie nette</b>                  | <b>(151)</b> |
| (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 SOCIETE ET DU GROUPE AU COURS DE L’EXERCICE ECOULE

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

### COMPTES ANNUELS ET CONSOLIDES DE L’EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025

#### 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. ACTIONNARIAT DE LA SOCIETE** (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 %             |
| <b>Total</b>              | <b>122 471 554</b>                 | <b>100,00 %</b> | <b>100,00 %</b>     | <b>122 471 554</b>                 | <b>100,00 %</b> | <b>100,00 %</b>     |

### **3. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE DE LA SOCIÉTÉ ET DU GROUPE**

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

### **4. SITUATION ET VALEUR DU PATRIMOINE – ÉVOLUTION PREVISIBLE 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 ECONOMIQUE <sup>1</sup>**

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 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.

#### **MARCHE HOTELIER <sup>2</sup>**

Grâce à un bon 4<sup>ème</sup> 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<sup>e</sup> 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.

---

<sup>1</sup> INSEE – Informations Rapides – 30 janvier 2026 / [www.forbes.fr](http://www.forbes.fr) – 27 février 2026

<sup>2</sup> CBRE – Figures – Hôtels 4t 2025

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 bénéficier 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<sup>er</sup> 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).

## LE MARCHÉ LONDONNIEN <sup>3</sup>

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 <sup>4 5</sup>

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

---

3 [www.bfimtvc.com](http://www.bfimtvc.com) – 7 janvier 2026 / Actual Immo – 1<sup>er</sup> janvier 2026

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

5 Actual Immo – 1<sup>er</sup> janvier 2026

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.

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 REEVALUE (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    |
| <b>ANR par action</b>                      | <b>0,424 €</b> | <b>0,390 €</b> |

L'ANR progresse de 8,7 %.

**5. FILIALES ET PARTICIPATIONS** (Article L.233-6 alinéa 2 du Code de commerce)

|                                                       | Capital | Activité de la Société                    | Chiffres d'affaires HT du dernier exercice écoulé | Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos) |
|-------------------------------------------------------|---------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>A : Filiales et Participations à 50 % au moins</b> |         |                                           |                                                   |                                                        |
| ALLIANCE 1995                                         | 113     | 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>B : Participation inférieure à 10 %</b>            |         |                                           |                                                   |                                                        |
| MyHotelMatch                                          | 3 402   | Traitement de données                     |                                                   |                                                        |

**6. AFFECTATION DU RESULTAT**

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 5113 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 €                |
| <b>Total</b> | <b>8 022 513 €</b>       |

#### **DISTRIBUTIONS ANTERIEURES 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.

#### **7. ACTIONNARIAT DE LA SOCIETE** (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 %             |
| <b>Total</b>              | <b>122 471 554</b>                 | <b>100,00 %</b> | <b>100,00 %</b>     | <b>122 471 554</b>                 | <b>100,00 %</b> | <b>100,00 %</b>     |

## **8. 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.

## **9. 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.

## **10. INFORMATIONS SUR LES MANDATS ET FONCTIONS EXERCEES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX** (Article L.225-37-4 1° du Code de commerce - Articles 15.3 et 20 du code AFEP-MEDEF)

|               | 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 DUMENIL  | 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 DUMENIL | 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 |

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 L225-37-4 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 DUMENIL**, 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 DUMENIL**, 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.

**11. TABLEAU RECAPITULATIF DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR L'UTILISATION DES DELEGATIONS 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 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>Exercice 2025</b>                                                                                         |                                             |                                    |                                                                                                                      |                                                    |                                                    |                                                                |
| Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes | 16 juin 2025( 12 <sup>ème</sup> résolution) | 16 août 2027                       | Montant inférieur au montant des comptes de réserves, primes ou bénéfices 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 <sup>ème</sup> 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 <sup>ème</sup> 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 <sup>ème</sup> résolution) | 16 août 2027                       | 10 % du capital social                                                                                               | Néant.                                             | Néant.                                             | 100 000 000 €                                                  |
| Autorisation d'augmenter le                                                                                  | 16 juin 2025(                               | 16 août 2027                       | 3 % du capital social                                                                                                | Néant.                                             | Néant.                                             | 100 000 000 €                                                  |

|                                                                                                                                  |                                      |  |  |  |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--|--|--|--|--|
| capital réservé<br>aux adhérents<br>d'un P.E.E.<br>(L.225-129-6 du<br>Code de<br>commerce et<br>L.3332-18 du<br>Code du Travail) | 18 <sup>ème</sup><br>résolut<br>ion) |  |  |  |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--|--|--|--|--|