

F I P P

Rapport des commissaires aux comptes au Comité d'audit de FIPP

Exercice clos le 31 décembre 2025



Préambule

Ce document contient des informations appartenant à Deloitte & Associés et Exco Paris Ace. Les copies, la distribution ou la communication de ce document en tout ou partie à des tiers non autorisés constitue une violation des droits de propriété de Deloitte et des règles de confidentialité établies par la firme. Ce document ne peut en aucun cas être modifié ou distribué sans l'approbation du service l'ayant rédigé. Veuillez contacter le propriétaire du document avant toute réutilisation ou diffusion.

Ce document annule et remplace toutes les versions précédentes. Merci de vous assurer que vous utilisez bien la dernière version et de détruire de façon sécurisée toute copie des versions antérieures que vous auriez en votre possession, qu'elles soient en format papier ou électronique.

Au Comité d'audit de la société **FIPP**,

En application de l'article L.823-16 du code commerce, nous vous présentons notre rapport relatif à notre mission de certification des comptes de **FIPP** pour l'exercice clos le **31 décembre 2025**.

Les principaux sujets que nous souhaitons porter à votre attention sont présentés en page 32.

Il appartient à la direction d'établir les comptes annuels et les comptes consolidés. Il incombe au comité d'audit, notamment 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.

Dans le cadre de notre mission de certification des comptes, il nous appartient d'exprimer une opinion sur les comptes ainsi établis, après avoir mis en œuvre un audit de ces comptes. Notre audit des comptes annuels et des comptes consolidés n'exonère toutefois ni la direction ni le comité d'audit de leurs responsabilités.

Ce rapport, qui a notamment vocation à porter à votre connaissance les éléments nous paraissant importants pour l'exercice des fonctions de comité d'audit, n'est pas un rapport exprimant une opinion sur des éléments spécifiques des comptes annuels ou consolidés.

Ce rapport a été établi sur la base des éléments disponibles pour l'arrêté des comptes.

Le contenu de ce rapport est destiné au seul comité des comptes et ne peut être transmis à des tiers autres que les autorités compétentes visées à l'article R.823-210 du code de commerce (H2A et, le cas échéant, AMF et ACPR), utilisé ou cité à d'autres fins.

Fait à Paris et Paris-La Défense, le 29 Avril 2026

Deloitte & Associés

Alexis LEVASSEUR

 Alexis Levasseur

Exco Paris Ace

François SHOUKRY

 François SHOUKRY

SOMMAIRE

Sommaire (1/2)

Thèmes	Pages
Sujets d'attention	7
Nos projets de rapports	9
Notre démarche d'audit et déroulement de la mission	12
Les rôles respectifs	15
Communication des commissaires aux comptes	17
Calendrier d'intervention	19
Périmètre de consolidation et critères d'exclusion	22
Seuils de signification	24
Comptes consolidés – Etendue des travaux	26
Travaux d'audit réalisés en dehors des réseaux des commissaires aux comptes	28
Approche d'audit	30
Méthode d'évaluation	36
Suivi des litiges	38
Déroulement de la mission	41

Sommaire (2/2)

Thèmes	Pages
Continuité d'exploitation	43
Contrôle interne	45
Fraude	47
Dispositions législatives, réglementaires et statutaires	49
Synthèse des anomalies non corrigées	51
Éléments postérieurs à la clôture	54

Annexes

Identification des associés d'audit principaux	56
Déclarations annuelles d'indépendance des commissaires aux comptes	61

Sujets d'attention

Sujets d'attention

Elément de contexte ayant un impact sur notre audit

- ✓ La valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2025, évaluée à la juste valeur s'élève à 74 M€.
- ✓ Le risque de perte du régime SIIC ajouterait une imposition à hauteur de 1,7 M€ basée sur les plus-values potentielles des immeubles détenus au 31 décembre 2025.
- ✓ Le Centre d'affaires Paris Nord qualifié d'immeuble de placement en cours de réaménagement dès son entrée dans le groupe était évalué au coût amorti jusqu'au 31 décembre 2024 du fait du gel du PLU. La modification du PLU, intervenue en juillet 2025, a rendu possible la transformation de cet ensemble immobilier en data center. Ce changement de PLU a rendu possible son évaluation à la juste valeur, ce qui a généré un impact de 9,5 m€ dans le compte de résultat consolidé au 31 décembre 2025.

Zones de jugement et d'estimations significatives

- ✓ Les actifs du groupe sont évalués à la juste valeur selon une approche multicritères. Des experts indépendants, supervisés par la direction du groupe, sont en charge de l'évaluation des immeubles de placement.
- ✓ L'estimation des provisions est basée sur la nature des litiges, ainsi que l'expérience de la direction. Les provisions reflètent l'estimation du risque.

Autres points importants

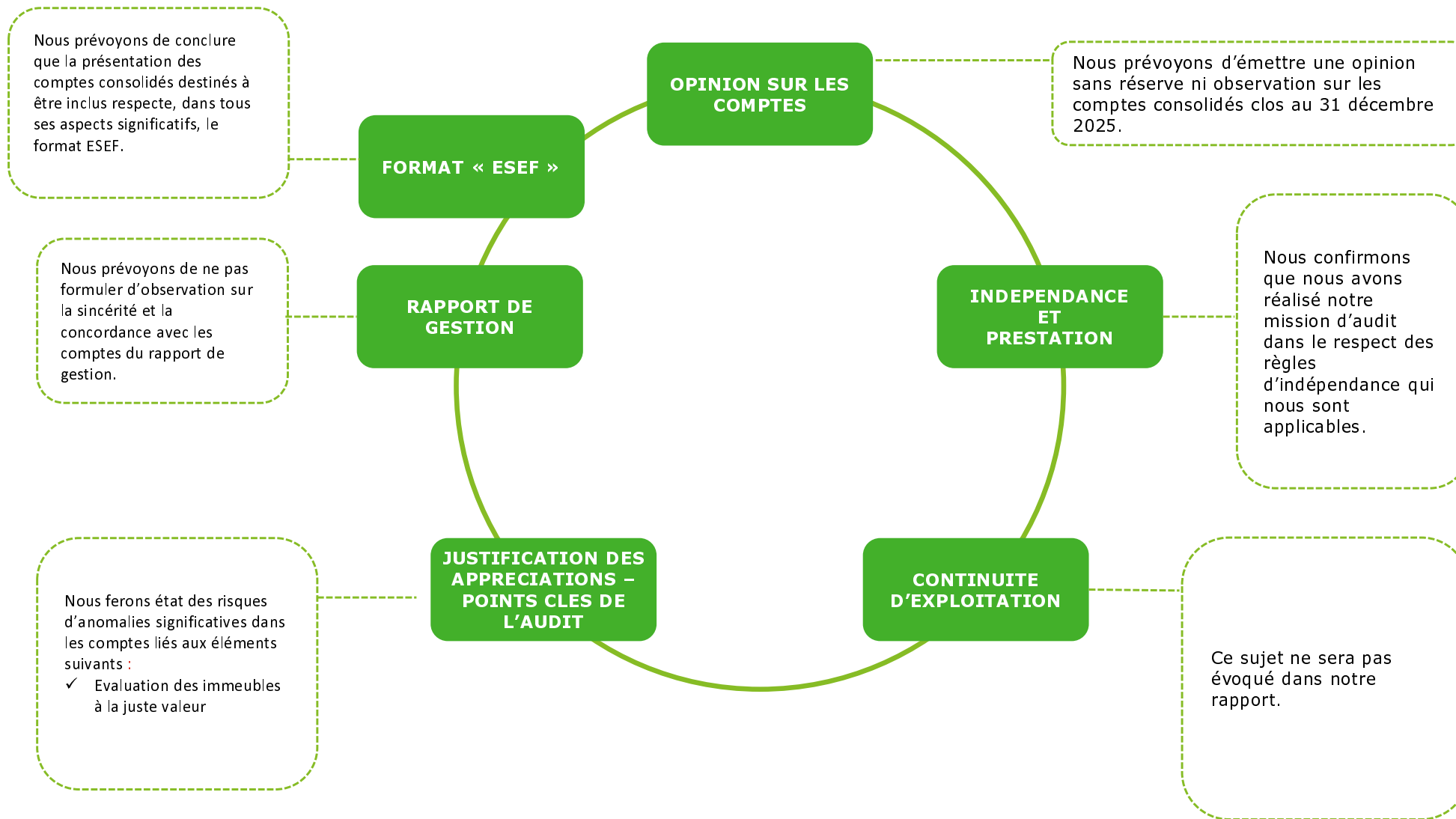
- ✓ FIPP a conservé une approche pérenne de ses méthodes de valorisations que nous avons challengées (30.06 et 31.12) tout au long de notre mission.
- ✓ Le risque principal réside dans les valorisations retenues sur les actifs et les estimations sur les provisions.

L'évolution réglementaire

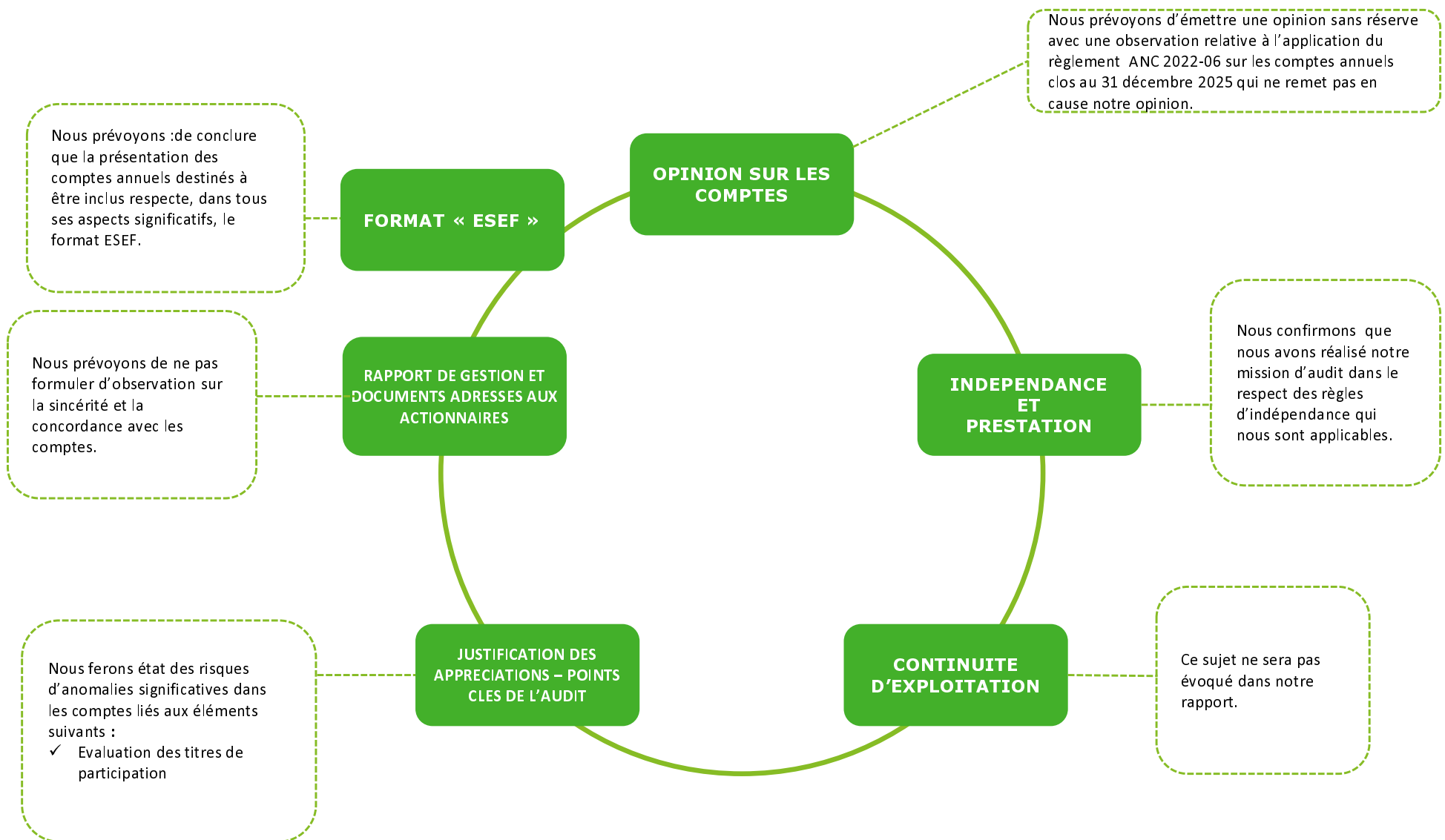
- ✓ Conformément aux nouvelles dispositions du PCG issues du règlement ANC 2022-06, applicables à compter du 1er janvier 2025, les dotations et reprises de provisions ainsi que le résultat de cession des immobilisations financières sont désormais comptabilisés en résultat financier, et non plus en résultat exceptionnel dans les comptes sociaux.

Nos projets de rapports

Notre projet de rapport – Comptes consolidés



Notre projet de rapport – Comptes annuels



Notre démarche d'audit et déroulement de la mission

Les différentes phases de notre mission

1

IDENTIFICATION DES ÉVOLUTIONS DE L'ACTIVITÉ ET DE L'ENVIRONNEMENT

- Prise de connaissance des événements significatifs survenus sur la période, et examen de leurs impacts constatés ou potentiels sur les comptes du groupe et notre approche d'audit.

2

EVALUATION DES PRINCIPAUX RISQUES

- Par exemple : Les risques d'anomalies significatives dans les comptes font l'objet d'une évaluation de notre part lors de la planification de notre audit et sont réévalués si nécessaire en cours de mission, afin de nous permettre d'adapter notre approche d'audit en y apportant les réponses que nous estimons les plus appropriées.

3

DÉTERMINATION DU SEUIL DE SIGNIFICATION

- Le seuil de signification appliqué est basé sur les principaux indicateurs de performance analysés par les investisseurs pour le secteur foncier et de la promotion.

4

ÉTENDUE DES TRAVAUX

- Les entités comprises dans le périmètre de consolidation sur lesquelles vont porter les travaux effectués représentent la totalité du périmètre de consolidation du groupe.

Les différentes phases de notre mission

5

CONCLUSION SUR LES PRINCIPAUX RISQUES

- Nous portons à la connaissance de la Direction et du Comité d'audit nos conclusions sur les principaux risques identifiés ainsi que, parmi ceux-ci, les risques que nous estimons les plus importants et qui feront donc l'objet de développements spécifiques dans nos rapports d'audit et nos rapports sur les comptes annuels / consolidés

6

AUTRES ÉLÉMENTS IMPORTANTS

- Il nous appartient également de vous faire part des difficultés importantes rencontrées lors de notre audit, de nos commentaires éventuels relatifs aux pratiques comptables susceptibles d'avoir une incidence significative sur les comptes annuels et/ou consolidés de votre société, des faiblesses significatives du contrôle interne, les irrégularités que nous aurions découvertes.

7

NOS RAPPORTS D'AUDIT

- Les évolutions de nos rapports d'audit et de notre rapport au comité d'audit sont présentées dans les pages 9 et 10.

Les rôles respectifs

Le comité de Direction est chargée de :



Le comité de direction a pour finalité d'aider les membres du CA



Missions principales de procéder à l'examen : des investissements, des financements, des arbitrages sur les acquisitions et cessions, communication financière, la politique sociale, suivi des procédures juridiques.



la préparation des comptes annuels et consolidés établis de manière régulière et sincère pour donner une image fidèle de la situation financière et du résultat de la société et du groupe.

Le Comité d'audit suit (L.821-67 cc) :



le processus d'élaboration de l'information financière



l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques relatifs à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, ainsi que, le cas échéant, de l'audit interne



la réalisation de leur mission par les CAC



l'indépendance des CAC :

- Respect des conditions d'indépendance
- Approbation des services autres que la certification des comptes
- Recommandation sur désignation
- Négociation des honoraires

Les commissaires aux comptes communiquent au Comité d'audit (L.821-63 cc) :



le plan d'audit et la répartition des travaux entre les CAC



les faiblesses significatives du contrôle interne, pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable financière



les modifications devant être apportées aux comptes



les irrégularités et inexactitudes relevées



la déclaration annuelle d'indépendance et le détail des honoraires des CAC et les informations sur les prestations fournies par les réseaux des CAC

Communication des commissaires aux comptes

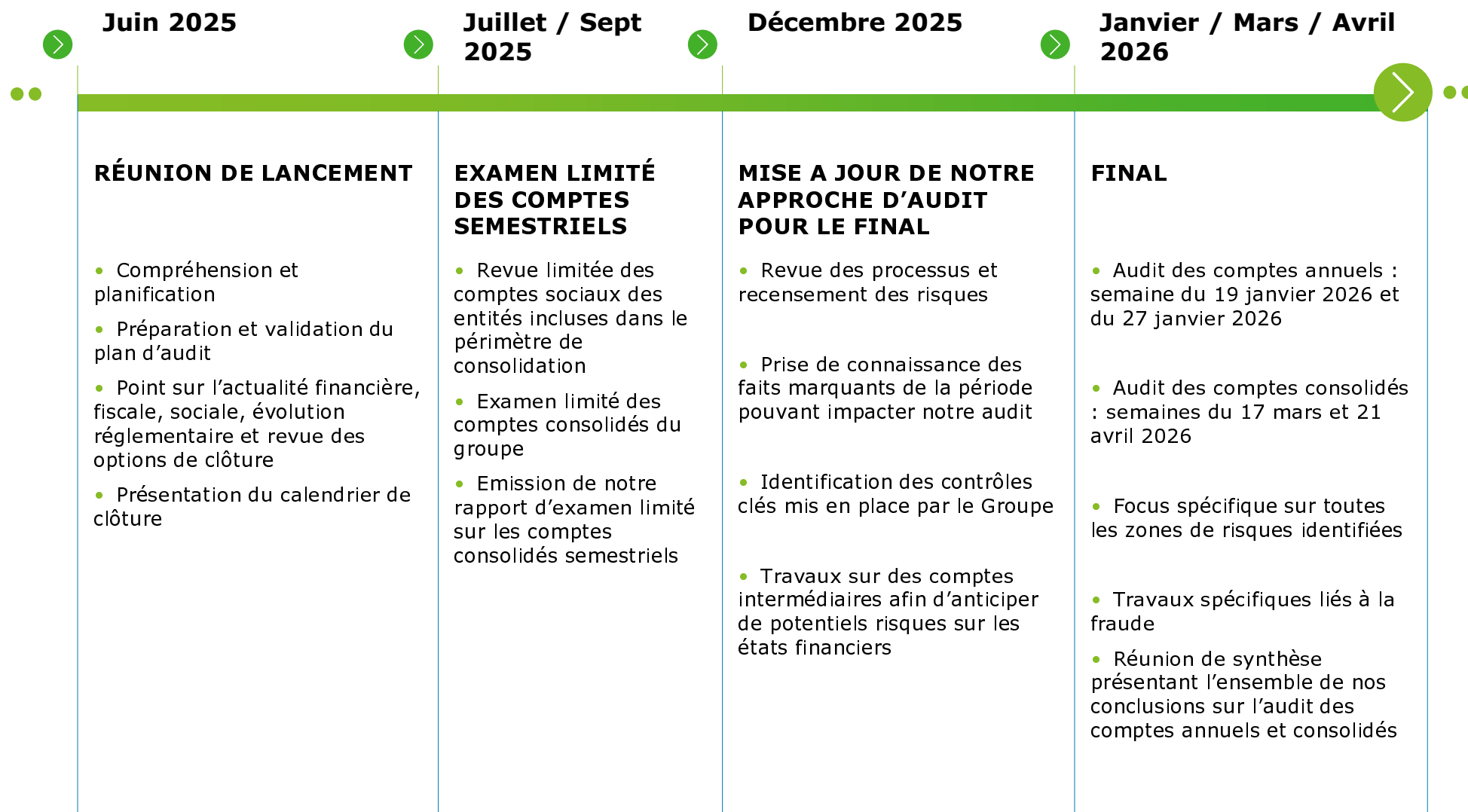
Communication des commissaires aux comptes avec le Comité d'audit

Le Comité d'audit s'est réuni deux fois au cours de l'exercice écoulé en présence des commissaires aux comptes. Les sujets suivants ont été abordés en présence des commissaires aux comptes.



Calendrier d'intervention

Calendrier d'intervention



Calendrier d'intervention



• •

Avril 2026	Juin 2026	Juin 2026
ARRETE DES COMPTES • Arrêté des comptes par le Conseil d'Administration • Publication du rapport financier annuel • Diligences spécifiques et préparations des rapports	ASSEMBLÉE GÉNÉRALE • Participation à l'assemblée générale d'approbation des comptes	BILAN DE L'INTERVENTION • Réunion de bilan de notre audit

Périmètre de consolidation et critères d'exclusion

Périmètre de consolidation et critères d'exclusion

Présentation

Le périmètre de consolidation est détaillé en note 3 du projet de comptes consolidés au 31 décembre 2025.

Les filiales (12 sociétés dont 3 sociétés civiles) sont sous le contrôle de la société FIPP et sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale. Les sociétés Hillgrove Invest. Group et Hillgrove Limited sont uniquement détenues à 50%. La société FTI est détenue à 51%.

Aucune société contrôlée n'est exclue de la consolidation.

Evolution du périmètre de consolidation :

Le périmètre de consolidation est inchangé par rapport à la clôture de l'exercice précédent (31 décembre 2024).

Seuils de signification

Seuils de signification

Présentation

La formulation, par le commissaire aux comptes, de son opinion sur les comptes nécessite qu'il obtienne l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives. Cette assurance élevée, mais non absolue du fait des limites de l'audit est qualifiée, par convention, d'« assurance raisonnable ».

Afin d'apprécier le caractère significatif, le commissaire aux comptes considère non seulement le montant des anomalies mais aussi leur nature et les circonstances particulières de leur survenance. Il fixe un seuil de signification qui lui permet de planifier et réaliser son audit et d'évaluer l'incidence des anomalies relevées au cours de son audit et, le cas échéant, d'évaluer l'incidence sur les comptes des anomalies non corrigées.

Nous considérons une anomalie comme significative lorsqu'elle est d'une importance telle que, seule ou cumulée avec d'autres, elle peut influencer le jugement de l'utilisateur d'une information financière ou comptable et que nous ne sommes pas en mesure de certifier les comptes sans réserve.

La détermination du seuil de signification relève du jugement professionnel des commissaires aux comptes. Il est déterminé lors de la phase de planification de la mission et revu si nécessaire au cours de la mission.

Dans le contexte du co-commissariat, une concertation au sein du collège de commissaires aux comptes a permis de fixer le seuil de signification, au niveau des comptes pris dans leur ensemble.

Seuils de signification au 31.12.2025

Les seuils de significations au niveau des comptes pris dans leur ensemble se présentent comme suit :

FIPP CONSO - 31.12.2025 - K€	
Capitaux propres	48 865
Factor	1,50%
Matérialité	733
Performance Matérialité	586
Seuil de remontée	37

FIPP Social - 31.12.2025- K€	
Capitaux Propres	37 928
<i>Factor</i>	<i>1,5%</i>
Matérialité	569
Performance Matérialité	455
Seuil de remontée	28

- ✓ Le seuil de signification est le montant au-delà duquel la décision économique d'un utilisateur des états financiers est susceptible d'être influencé.
- ✓ Le seuil de remontée est celui au-delà duquel toute anomalie relevée est reportée et agrégée au niveau consolidé.

Comptes consolidés – Etendue des travaux

Comptes consolidés – Etendue des travaux

L'étendue des travaux est définie à partir d'une analyse des risques identifiés au niveau du groupe. Les éléments pris en compte incluent des critères quantitatifs (contribution aux comptes consolidés des entités comprises dans le périmètre de consolidation) et qualitatifs (risques que peuvent présenter individuellement certaines entités consolidées). Une analyse complémentaire a été menée sur les autres entités afin de vérifier qu'elles ne présentent pas d'autres risques.

La nature des travaux réalisés sur les différentes entités s'articule comme suit :

FIPP

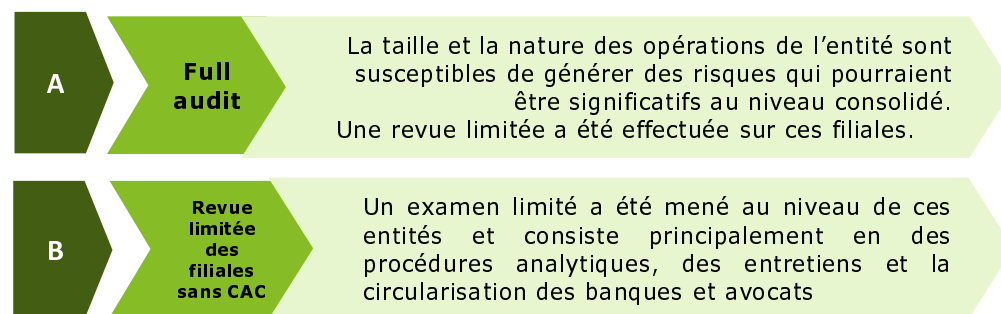
Entité	Résultat net	%	Capitaux propres	%	JV Immeubles	%	Méthode de consolidation	Travaux	Répartition
									Deloitte /
FIPP	-913 944	-24%	-75 174 900	131%	290 000	0%	Société Mère	Full scope Audit	Exco
ALLIANCE 1995	-169 388	-4%	-3 733 778	7%	12 100 000	16%	IG	Revue limitée	Deloitte
BRIAULX	-1 059 192	-27%	-6 628 826	12%	21 000 000	28%	IG	Revue limitée	Deloitte
BRIHAM	410 123	11%	2 218 896	-4%		0%	IG	Revue limitée	Deloitte
FIDRA	-14 244	0%	-7 315 282	13%	0	0%	IG	Revue limitée	Deloitte
FTI	-88 967	-2%	5 152 643	-9%	0	0%	IG	Full scope Audit	Deloitte
HILLGROVE	-215 777	-6%	-2 730 062	5%	12 892 505	17%	IG	Revue limitée	Exco
HILLGROVE LIMITED	-336 421	-9%	550 069	-1%	0	0%	IG	Revue limitée	Exco
KENTANA	16 112	0%	-4 401 533	8%	0	0%	IG	Revue limitée	Exco
LE BREVENT	-36 172	-1%	14 526 202	-25%	26 000	0%	IG	Revue limitée	Exco
LIPO	-250	0%	-1 415 666	2%	0	0%	IG	Revue limitée	Exco
PAMIER	6 545 297	169%	18 743 771	-33%	26 071 000	35%	IG	Revue limitée	Deloitte
SAMRIF	-270 720	-7%	3 034 613	-5%	1 890 000	3%	IG	Revue limitée	Exco
SUISSE DESIGN CREATION	0	0%	0	0%	0	0%	IG	Revue limitée	Exco
Total	3 866 456	100%	-57 173 854	100%	74 269 505	100%			

1 - Périmètre FIPP au 31.12.2025:

Entités avec un CAC	Cabinet
FIPP	Exco/Deloitte
FTI	Deloitte
Entités sans CAC	
ALLIANCE 1995	Deloitte
BRIAULX	Deloitte
BRIHAM	Deloitte
FIDRA	Deloitte
HILLGROVE	Exco
HILLGROVE LIMITED	Exco
KENTANA	Exco
LE BREVENT	Exco
LIPO	Exco
PAMIER	Deloitte
SAMRIF	Deloitte

2 - Travaux sur les entités sans CAC:

- Revue de la juste valeur des immeubles de placements
- Procédure de confirmations des banques et des avocats
- Procédure de revue des écritures du FEC



Travaux d'audit réalisés en dehors des réseaux des commissaires aux comptes/ Recours à des experts externes

Recours à des cabinets d'audit hors réseau ou à des experts externes pour les besoins de l'audit

Présentation

Nous n'avons pas eu recours à des cabinets d'audit en dehors de nos réseaux ni fait appel à des experts externes pour effectuer les travaux qui nous incombent.

Approche d'audit

Approche d'audit

Approche mise en œuvre sur les
comptes significatifs

Comptes significatifs / risques d'anomalies significatives	Tests de procédures	Contrôles de substance	Points clés de l'audit envisagés
Evaluation des immeubles de placement	✓	✓	✓
Valorisation des titres de participation – comptes sociaux	✓	✓	✓
Management override of controls	✓	✓	✗

Executive summary

Thème	Observations	Conclusion
 Evaluation des immeubles de placement à la juste-valeur	Le patrimoine immobilier de la société s'élève au 31 décembre 2025 à 74,2 M€ comptabilisés à la juste-valeur par différents experts immobiliers. Nous avons fait intervenir notre équipe immobilière sur une sélection d'évaluation des experts, afin de valider l'approche multicritère retenue et les calculs effectués. Ce poste comprend un ensemble immobilier désigné sous le nom de Centre d'Affaires Paris Nord détenu par PAMIER qui était valorisé au coût amorti jusqu'à fin 2024. Au 31 décembre 2025, cet actif a été reclassé en immeuble de placement valorisé à la juste valeur suite à la modification du PLUi. Ce reclassement a généré un profit de 9,5 M€ dans les comptes consolidés.	 Satisfaisant
 Valorisation des titres de participations	La valeur brute des titres de participation s'élève à 48,9 M€. Le cas échéant, ces titres sont provisionnés en tenant compte de la situation réévaluée, incluant les plus-values latentes sur les immeubles.	 Satisfaisant
 Litiges fiscaux	<u>Taxe foncière – Pamier :</u> Le montant théorique appelé au titre de la taxe foncière s'élève à 17,1 M€ et est provisionné en intégralité. Un pourvoi devant le Conseil d'État a été effectué le 29 août 2023, et non-admis le 11 juillet 2025. Un recours a été déposé devant la CEDH le 10 septembre 2025. <u>Proposition de rectification suite à une vérification de comptabilité de FIPP – remise en cause du régime SIIC :</u> Les conséquences des notifications relatives aux exercices 2018 à 2022 se traduiront par une réduction des déficits fiscaux reportables à hauteur de 6 740 K€. 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 de 1,7 M€ devrait être constaté du fait de la valeur des immeubles au 31 décembre 2025.	 Satisfaisant

Points clés de l'audit des comptes consolidés

Evaluation des immeubles de placement à la juste-valeur

Risque identifié et principaux jugements

- La détermination de la juste-valeur des immeubles de placement en accord avec la norme IAS 40 nécessite le recours à un expert indépendant pour déterminer cette valeur, en faisant appel à une méthode multicritères et reposant sur des estimations significatives.
- Le caractère significatif des immeubles de placement au regard du bilan consolidé pris dans son ensemble, et le nombre important de paramètres et hypothèses à prendre en compte pour la valorisation nous conduisent à considérer la juste-valeur des immeubles de placement comme un point clé de l'audit.

Notre approche d'audit

- Contrôle de l'indépendance de l'expert immobilier à l'origine des expertises, au regard de sa renommée sur la place et du potentiel lien de dépendance existant envers la société
 - Obtention de la synthèse des évaluations définitives au 31 décembre 2024 en version signée, puis sélection d'expertises à tester
 - Pour l'ensemble des immeubles, revue par notre cellule Deloitte Immobilier de l'approche retenue, de la cohérence d'ensemble des hypothèses retenues par rapport aux données de marché à notre disposition et le contexte particulier applicable à la société
 - Echanges entre nos experts immobiliers et les experts en charge des évaluations, pour discuter des hypothèses retenues dans les calculs
 - Validation par l'équipe d'audit des principales données utilisées dans le récapitulatif des baux en cours (surfaces, loyers, franchise, etc...)
 - Contrôle arithmétique des calculs effectués, et comparaison de la juste-valeur arbitrée avec notre contre valorisation.
-

Points clés de l’audit des comptes consolidés

Evaluation des immeubles de placement à la juste-valeur

Tableau de synthèse

Le groupe a fait appel aux cabinets VIF EXPERTISE et SAVILLS pour la réalisation de plusieurs expertises au 31.12.2025.

La variation de valeur des immeubles de placement peut être synthétisée comme suit :

Société portant le bien	Experts	Code Postal	Nom du bien	31/12/2024		31/12/2025		Variation 12/2024 vs 12/2025	Dont travaux / acquisitions / cessions / transfert	Sortie de périmètre	Amortissement comptable FPN	Ecart de change	Variation JV DTT
				Evaluation expertise	Evaluation retenue FIPP en €	Evaluation expertise	Evaluation retenue FIPP en €						
SCI Briham	VIF Expertise	Haute-Savoie (74)	Le Totem	9 720 000	9 720 000	9 720 000	9 500 000	- 220 000					- 220 000
Sam rif	VIF Expertise	Fresnes (94)	Centre Clos la Garenne	1 960 000	1 960 000	1 890 000	1 890 000	- 70 000					- 70 000
SCI Briaulx	VIF Expertise	Savoie (73)	Le Varet - Arc 2000	21 500 000	21 500 000	21 000 000	21 000 000	- 500 000					- 500 000
FIPP	VIF Expertise	Verdun	Terrain Rue Jean Boin	290 000	290 000	290 000	290 000	-					-
LE BREVENT	VIF Expertise	Flaine (74300)	Résidence de la Forêt	26 000	26 000	26 000	26 000	-					-
ALLIANCE 1995	VIF Expertise	Megève (74)	Rte du Planay - Châlets 1 & 2	12 100 000	12 100 000	12 100 000	12 100 000	-	13 345				- 13 345
PAMIER	CEI	LE BLANC MESNIL	Centre d'affaire Paris Nord		16 557 094	29 470 000	26 071 000	9 513 906					9 513 906
HILLGROVE	Savills Londres	Londres	50 Charles Street	£ 11 500 000	13 869 123	£ 11 250 000	12 892 505	- 976 618				684 832	- 291 786
Total					76 022 217		83 769 505	-7 747 288					8 418 775

1

1

3

2

Les Arcs (SCI Briaulx): La valeur retenue de 21 M€ est issue de la méthode par DCF, mais les valeurs calculées par la méthode par comparaison et par celui par capitalisation convergent. La valeur vénale a diminué de 2,33%.

2

Charles Street (Hillgrove) : La méthode d’évaluation retenue pour déterminer la juste valeur du bien est **la méthode par comparaison**. Il s’agit d’une méthode appropriée car c’est un actif résidentiel et un bien d’exception. Dans son approche par comparaison l’expert retient et décrit 3 actifs (parmi les 8) particulièrement semblables à l’actif évalué. Ces derniers sont vendus au prix de 2 263€/sqft, 2 333€/sqft et 2 555€/sqft.

Ainsi, l’expert retient une valeur de 2 073€/sqft, en baisse de 2,17% sur 12 mois, en raison du moindre dynamisme du marché qui a affecté les prix. La valeur citée en conclusion est de 11 250 K€ contre 11 500 K€ en 2024.

3

Blanc Mesnil (Pamier) : Pour rappel, le centre d’affaire Paris-Nord (Pamier) est un site non occupé destiné à être démoli. Jusqu’à fin 2024, cet actif était valorisé au coût amorti pour 16,6 M€. La valeur d’expertise reste inchangée entre 2024 et 2025 pour 29,5 M€, dont 26,1 M€ pour Pamier après retraitement des coûts et de la part du minoritaire. Le projet envisagé sur le site de Pamier est la construction d’un Data center.

L’expert retient une capacité de 150MW (considérée comme grand sur le marché actuel), d’une surface de plancher d’environ 46.500m² avec un niveau TIER III (maintenance sans interruption grâce à une redondance complète). Par ailleurs, une étude réalisée par RTE en date de juillet 2024 propose une solution de raccordement d’une installation Data Center d’une puissance de 200MW, pour un coût à la charge du client de 70m€. Dans le rapport, l’expert retient un coût de construction de l’ordre de 8.000€/m² (soit 372m€) comprenant le coût de raccordement (70m€).

Points clés de l'audit des comptes sociaux

Evaluation des titres de participation

Risque identifié et principaux jugements

- Estimations significatives : évaluation des titres de participation
- Tests de dépréciation effectués par l'entité sur la base de plusieurs critères :
 - Une approche centrée sur des éléments historiques (montant des capitaux propres, cours de bourse pour les filiales cotées, juste-valeur des immeubles de placement détenus);
 - Une approche basée sur des éléments prospectifs (plan d'affaires, offre de rachat en cours par un repreneur, etc...)

La préparation des budgets et l'évaluation de la juste-valeur des actifs détenus par les filiales requièrent une part importante de jugement de la part de la direction, et la prise en compte d'hypothèses structurantes.

Notre approche d'audit

- Validation des états financiers des filiales utilisés pour déterminer la situation nette avec les états comptables audités ou revues par l'un de nos cabinets selon la répartition figurant en annexe
- Revue de la juste-valeur des actifs immobiliers détenus par les filiales telle que calculée par les experts immobiliers (Cf. point-clé et programme de travail en slide suivant), et comparaison des situations nettes ainsi réévaluées avec la valeur comptable des titres de participation

Méthode d'évaluation

Méthodes d'évaluation

- Comme indiqué dans la note 2.2 – Recours à des estimations de l'annexe des projets de comptes consolidés, dans le cadre de la clôture, la direction de votre société a mis en œuvre des méthodes d'évaluation nécessitant, le cas échéant, l'utilisation d'estimations et d'hypothèses ou fait appel à des jugements.
- Dans le cadre de nos travaux, nous avons examiné les pratiques comptables retenues et les méthodes d'évaluation appliquées aux comptes consolidés et annuels ainsi que l'incidence des changements, le cas échéant, parmi lesquels les points suivants :

Méthodes d'évaluation appliquées et changements éventuels sur l'exercice

Zone d'estimation	Note de l'annexe	Méthode appliquée	Recours à un expert	Changement par rapport à l'exercice précédent	Information appropriée en annexe
Valorisation des titres de participation	3.2 - Immobilisations financières	Situation nette + PV latentes sur immeubles	Non	Aucun	OUI
Valorisation des immeubles de placement	2.5 - Immeubles de placement	Juste-valeur selon une méthode multi-critères	Expert immobilier	Aucun	OUI

Au 31 décembre 2025, le centre d'affaires Paris Nord a été évalué à la juste valeur conformément à IAS 40.53 alors qu'il était précédemment évalué au coût amorti.

Suivi des litiges

Suivi du litige sur la taxe foncière de PAMIER

Taxes foncières PAMIER:

Pour rappel, depuis 2013, PAMIER détient un ensemble immobilier au Blanc Mesnil dénommé « Centre d’Affaires Paris Nord » dont la démolition partielle n’a jamais été finalisée. Depuis cet exercice, une taxe foncière est réclamée chaque année par l’Etat pour la possession de ces locaux à la société PAMIER, sans tenir compte de l’état des immeubles. La société considère que le bien est impropre à tout usage et donc que celui-ci sort du champ d’application de la taxe foncière. Dès lors, la société Pamier a engagé plusieurs procédures pour contester ces taxes.

Au 31 décembre 2025,

Le litige lié à la taxe foncière est toujours en cours, Un pourvoi devant le Conseil d’État a été effectué le 29 août 2023, et non-admis le 11 juillet 2025. Un recours a été déposé devant la CEDH le 10 septembre 2025.

L’ensemble des taxes foncières réclamées par l’administration fiscale a été provisionné en dettes fiscales pour un montant de 17,1 M€.

Suivi du litige fiscal - FIPP

Contrôle fiscal

- Suite à un contrôle de l'administration fiscale qui estime que le principe de non-détention de plus de 60% par une ou plusieurs personnes agissant de concert n'a pas été respecté, cette dernière remet en question le régime SIIC appliqué par FIPP.
- Les conséquences des rectifications précitées ne consistent au titre des exercices 2018 à 2022 qu'à la perte de déficits reportables à hauteur de 6 740 K€.
- FIPP a contesté cette rectification.
- 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 de 1 673 K€ devrait être constaté du fait de la valeur des immeubles au 31 décembre 2025.
- Au 31 décembre 2025, il n'y a pas de passif d'impôt comptabilisé dans les comptes tenu des déficits fiscaux importants.

Déroulement de la mission

Qualité du processus de clôture et difficultés rencontrées

Déroulement de la mission

Nos procédures se sont déroulées conformément à notre plan d'audit.

Le processus de clôture a été maîtrisé et les problématiques rencontrées ont été anticipées. Nous n'avons pas rencontré de difficultés importantes pendant le contrôle légal des comptes.

Consolidation et travaux centraux :

Bonne préparation de la clôture des comptes consolidés.

Comptes statutaires des filiales :

Bonne documentation de l'arrêté des comptes.

Communication régulière des commissaires aux comptes avec le management et les opérationnels tout au long de la période, et consultations fréquentes.

Nous n'avons pas rencontré de difficultés importantes pendant le contrôle légal des comptes.

Continuité d'exploitation

Continuité d'exploitation

Lors de l'établissement des comptes, 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 le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Dans le cadre de notre audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, nous apprécions le caractère approprié de l'application par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation.

La direction n'a pas identifié de points relatifs à la continuité d'exploitation qui nécessiterait d'être mentionné dans l'annexe notamment au regard des effets et conséquences macroéconomiques du conflit en Ukraine ainsi que de la situation de guerre en Iran.

Nos travaux ne conduisent pas à porter d'informations complémentaires à votre connaissance.

La mission de certification des comptes ne consiste toutefois pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de la personne ou de l'entité contrôlée (art. L.823-10-1 du code de commerce).

Contrôle interne

Contrôle interne

La nature et l'étendue des travaux que nous avons effectués sur le contrôle interne ont été déterminés en fonction des travaux que nous avons estimé nécessaires pour émettre une opinion sur les comptes. Ils n'avaient pas pour but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société et nous n'exprimons aucune opinion sur le contrôle interne.

Nous n'avons pas relevé de faiblesses significatives dans le système de contrôle interne comptable et financier de la société FIPP.

Nous n'avons pas relevé tous les points d'amélioration qu'une étude plus approfondie du contrôle interne permettrait d'identifier.

Fraude

Fraude

Rôles respectifs

La prévention et la détection de la fraude sont de la responsabilité de la direction et de la gouvernance. Ceci inclut la mise en place de contrôles internes garantissant notamment la protection des actifs, la fiabilité des comptes et la conformité aux lois et règlements applicables. Il nous appartient, en tant que commissaires aux comptes, d'obtenir l'assurance raisonnable, mais non absolue, que les comptes ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

.

Points identifiés

Néant.

Déclarations écrites demandées et non encore obtenues

Nous avons demandé à la direction de nous confirmer par écrit les trois points suivants :

- Des contrôles destinés à prévenir et détecter les erreurs et les fraudes ont été conçus et mis en œuvre ;
- Elle nous a communiqué son appréciation sur le risque que les comptes puissent comporter des anomalies significatives résultant de fraudes ;
- Elle nous a signalé les fraudes suspectées ou avérées dont elle a eu connaissance, susceptibles d'entraîner des anomalies significatives dans les comptes.

Dispositions législatives, réglementaires et statutaires

Dispositions législatives, réglementaires ou statutaires

Dans le cadre de notre audit, nous avons pris en considération le risque d'anomalies significatives dans les comptes résultant du non-respect éventuel de textes légaux et réglementaires.

Nos travaux n'avaient pas pour but de contrôler la correcte application, par la société et les entités incluses dans son périmètre de consolidation, de l'ensemble des dispositions légales et réglementaires qui leur sont applicables.

Pour permettre au comité des comptes de réaliser sa mission, il nous appartient de vous communiquer, au même titre qu'au conseil d'administration les manquements par rapport aux obligations légales, réglementaires et statutaires que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission ou dont nous avons été avisés, sans avoir à rechercher l'existence de ces manquements. Il nous appartient également de signaler à la plus prochaine assemblée générale les irrégularités que nous aurions relevées au cours de notre mission.

Nos travaux ne nous conduisent pas à porter à votre connaissance de cas importants de non-respect des dispositions législatives, réglementaires ou statutaires que nous avons jugés pertinents pour permettre au comité d'audit d'accomplir ses tâches.

Synthèse des anomalies non corrigées

Synthèse des anomalies non corrigées dans les comptes consolidés

Néant

Liste des autres anomalies relevées et non corrigées portant sur la présentation des comptes consolidés

Présentation

Néant

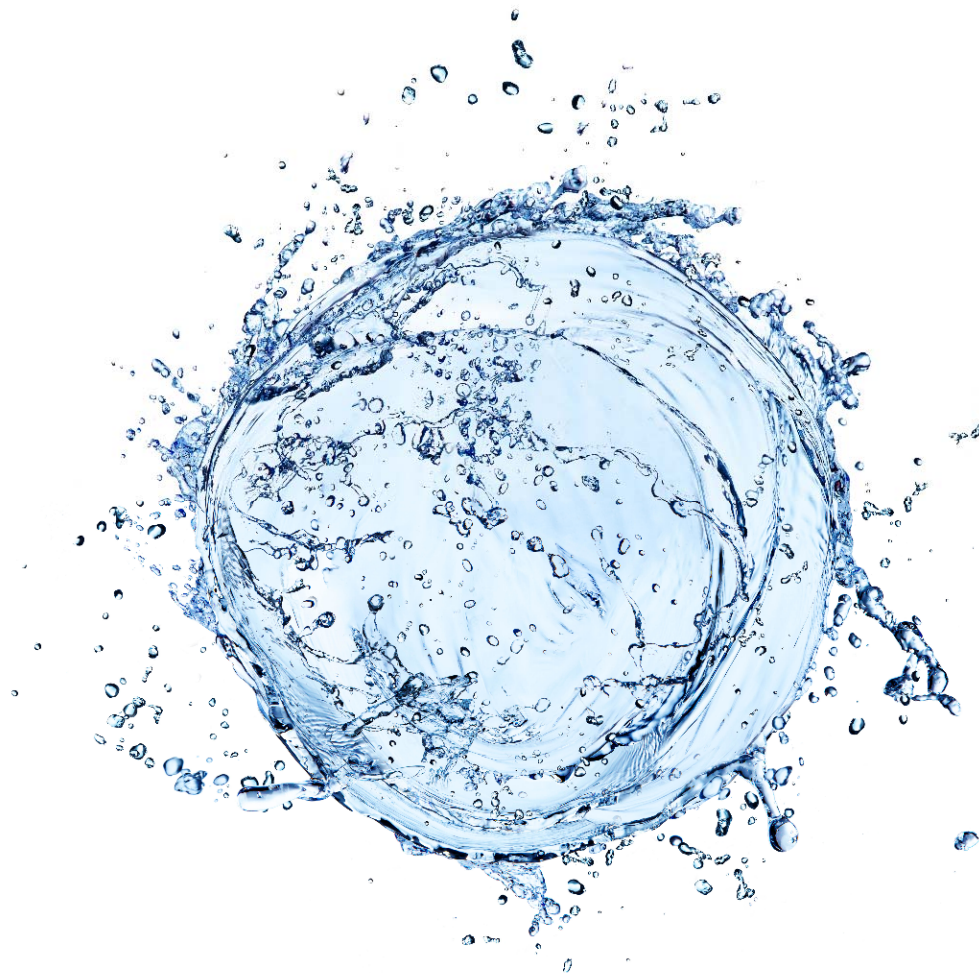
Annexe

Néant

Éléments postérieurs à la clôture

Evènements post-clôture

- **L'Hôtel le TOTEM a été cédé en février 2026 pour un montant de 9 500 K€.**



Annexes

Avec la réforme de l'audit, le rôle du comité d'audit a sensiblement évolué. Parallèlement, il appartient désormais aux commissaires aux comptes d'établir à son attention un rapport exposant les résultats de leurs travaux et couvrant les sujets prévus par l'article 11 du règlement EIP.

Rôle de la direction

Application des principes et méthodes comptables

Conception, mise en œuvre et supervision des contrôles destinés à prévenir et à détecter les erreurs et les fraudes et mise en place de mesures de sauvegarde des actifs

Préparation des comptes annuels et consolidés établis de manière régulière et sincère pour donner une image fidèle de la situation financière et du résultat de la société et du groupe

Rôle du comité d'audit

Suivre le processus d'élaboration de l'information financière

Suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques relatifs à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Suivre la réalisation de la mission des CAC

S'assurer du respect de l'indépendance des CAC

Rôle des CAC et interaction avec le comité d'audit

Communiquer sur l'approche et l'organisation de l'audit

Faire part des éléments significatifs identifiés au cours de l'audit, importants pour le suivi du processus d'élaboration de l'information financière

Faire part des autres éléments importants pour le comité d'audit dans le cadre de ses fonctions

Identification des associés d'audit principaux et répartition des travaux entre les commissaires aux comptes

Répartition des travaux entre les commissaires aux comptes

Comptes consolidés FIPP	Deloitte & Associés	EXCO Paris ACE	Comptes annuels FIPP	Deloitte & Associés	Exco Paris ACE
Périmètre	X	X	Immobilisations corporelles		X
Reprises des liasses	X	X	Immobilisations financières		X
Elimination inter compagnies		X	Clients	X	
Variations des capitaux propres	X	X	Autres créances	X	X
Passage résultat consolidé	X	X	Disponibilités	X	
Validation de la PIDR		X	Capitaux propres		X
Retraitements liés aux distorsions social / Conso		X	Provisions pour risques et charges	X	X
IAS 12 Suivi des problématiques liées au régime SIIC	X		Dettes financières	X	
IFRS 16	X		Dettes fournisseurs		X
JV des immeubles de placement	X		Dettes fiscales et sociales		X
Etalement des loyers		X	Autres dettes		X
Validation des intérêts minoritaires		X	Chiffre d'affaires	X	
Revue Analytique des états financiers	X	X	Autres produits	X	
Tableau de flux de trésorerie	X		Achats		X
Validation de l'information financière	X	X	Impôts et taxes		X
			Charges de personnel		X
			Résultat financier	X	
			Résultat exceptionnel	X	X
			Impôt	X	

Répartition des travaux entre les commissaires aux comptes et Identification des associés d'audit principaux

Filiales ayant fait l'objet d'une revue limitée

Entités	Méthode de consolidation	Nature des travaux	CAC
Alliance 1995 Briaulx Fidra Pamier Briham	IG	Revue limitée	Deloitte & Associés

Entités	Méthode de consolidation	Nature des travaux	CAC
Hillgrove Hillgrove limited Kentana Le Brevent Lipo Samrif	IG	Revue limitée	Exco Paris ACE

Filiales ayant fait l'objet d'un full audit

Entité	Méthode de conso	Nature des travaux	CAC
FIPP	Société mère	Audit des comptes	Deloitte/Exco
FTI	IG	annuels	Deloitte & Associés

Identification des associés d'audit principaux

Deloitte & Associés
EXCO Paris Ace

Alexis Levasseur depuis 2025
François Shoukry depuis 2020

Déclarations annuelles d'indépendance des commissaires aux comptes

Déclaration annuelle d'indépendance du cabinet Deloitte

Déclaration d'indépendance annuelle du commissaire aux comptes pour l'exercice clos le 31 décembre 2025

Au président du comité d'audit,

En application des dispositions de l'article L.823-16 du code de commerce, nous vous communiquons notre déclaration annuelle d'indépendance.

Nous rappelons que Deloitte & Associés est affilié au réseau international Deloitte.

Sur la base des procédures mises en place au sein de notre cabinet, nous vous confirmons, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, que nous n'avons pas identifié de situation ou de risque de nature à affecter notre indépendance vis-à-vis de votre société. Deloitte, les membres de sa direction ainsi que les associés, senior managers et managers intervenant sur l'audit de votre société ont respecté les règles d'indépendance applicables en France, telles qu'elles sont fixées en particulier par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Nous vous communiquerons dans un courrier distinct l'actualisation des informations mentionnées à l'article L.820-3 du code de commerce détaillant les prestations fournies par nous-mêmes et notre réseau au titre des services autres que la certification des comptes à votre société ainsi qu'aux entités contrôlantes et contrôlées au sens des I et II de l'article L.233-3 du code de commerce.

Déclaration annuelle d'indépendance du cabinet Exco Paris Ace

Déclaration d'indépendance annuelle du commissaire aux comptes pour l'exercice clos le 31 décembre 2025

Au président du comité d'audit,

En application des dispositions de l'article L.823-16 du code de commerce, nous vous communiquons notre déclaration annuelle d'indépendance.

Sur la base des procédures mises en place au sein de notre cabinet, nous vous confirmons, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, que nous n'avons pas identifié de situation ou de risque de nature à affecter notre indépendance vis-à-vis de votre société. Cabinet Foucault, les membres de sa direction ainsi que les associés, senior managers et managers intervenant sur l'audit de votre société ont respecté les règles d'indépendance applicables en France, telles qu'elles sont fixées en particulier par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Nous vous communiquerons dans un courrier distinct l'actualisation des informations mentionnées à l'article L.820-3 du code de commerce détaillant les prestations fournies par nous-mêmes et notre réseau au titre des services autres que la certification des comptes à votre société ainsi qu'aux entités contrôlantes et contrôlées au sens des I et II de l'article L.233-3 du code de commerce.