

Rapport
Financier
annuel
2020



FIPP

SOMMAIRE

Conformément aux dispositions des articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le présent rapport comprend les documents et informations suivants :

1/ Attestation des personnes physiques responsables du rapport financier annuel	2
2/ Rapport de gestion du Conseil d'Administration présenté à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle et Extraordinaire portant sur la Société et le Groupe consolidé Ce rapport comprend le rapport établi par le Conseil d'Administration en application de l'article L.225-37 du Code de Commerce sur le gouvernement d'entreprise (annexe 2 du rapport de gestion)	4
3/ Comptes annuels de FIPP au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 (et leurs annexes)	55
4/ Comptes consolidés de FIPP au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 (et leurs annexes)	72
5/ Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020	121
6/ Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020	127
7/ Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020	133



Attestation des personnes physiques responsables du rapport financier annuel

« J'atteste, qu'à ma connaissance, les comptes annuels et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020 présentés dans le rapport financier qui suit, sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés. »

La société FIPP
Représentée par : Richard LONSDALE-HANDS
Président Directeur Général



Rapport de Gestion 2020

Rapport de gestion du Conseil d'Administration présenté à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle et Extraordinaire en date du 22 juillet 2021

FIPP

Société Anonyme au capital de 15 000 000 euros

Siège social : 55, rue Pierre Charron - 75008 Paris - 542 047 212 Rcs Paris

Chers Actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale, conformément à la loi et aux dispositions de nos statuts, à l'effet notamment de (i) vous rendre compte des résultats de notre gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, (ii) soumettre à votre approbation les comptes dudit exercice, (iii) ratifier le transfert du siège social, (iv) renouveler l'autorisation donnée au Conseil d'Administration d'acheter et vendre par la Société ses propres actions, (v) autoriser le Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues, (vi) augmenter le capital en vue de rémunérer des apports en nature, (vii) autoriser le Conseil d'Administration à l'effet de procéder à certaines modifications du capital social et (viii) déléguer au Conseil le pouvoir

de procéder à l'augmentation du capital social par émission d'actions réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise (ix) approuver les éléments de rémunération en 2020 du Président du Conseil d'Administration et Directeur Général, (x) approuver la politique de rémunération des mandataires sociaux pour 2021.

Les convocations à la présente Assemblée ont été régulièrement effectuées.

Les documents et renseignements s'y rapportant prévus par la réglementation en vigueur vous ont été adressés ou ont été tenus à votre disposition et à celle des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à votre capital social dans les délais impartis par les dispositions légales, réglementaires et statutaires.

Dans le contexte évolutif d'épidémie de Coronavirus (Covid-19) et compte tenu, notamment :

- des restrictions aux déplacements et rassemblements mises en œuvre par les autorités publiques pour répondre à la crise sanitaire actuelle,
- de l'ordonnance n°2020-321 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles de réunion et de délibération des assemblées en raison de l'épidémie de Covid-19, prorogée et modifiée par les ordonnances n°2020-460 du 22 avril 2020 et n°2020-1497 du 2 décembre 2020 et du décret n°2020-418 du 10 avril 2020 prorogé et modifié par le décret n°2020-1614 du 18 décembre 2020 et le décret 2021-255 du 9 mars 2021,
- du Conseil d'Administration en date du 28 mai 2021.

L'Assemblée générale ordinaire annuelle et extraordinaire se tiendra **hors la présence des actionnaires**.

Nous vous rappelons que vous êtes appelés à statuer sur l'ordre du jour suivant :

A TITRE ORDINAIRE

- | | | |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">▶ Rapport de gestion du Conseil d'Administration sur l'exercice clos le 31 décembre 2020 incluant le rapport de gestion du Groupe ;▶ Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise prévu par l'article L.225-37 du Code de Commerce ;▶ Rapports des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020, sur les comptes consolidés et sur le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise prévu par l'article L.225-37 Code de Commerce ;▶ Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés visés par l'article L.225-38 du Code de Commerce ;▶ Rapport spécial des Commissaires aux Comptes en application de l'article | <p>L.225-42, alinéa 3, du Code de commerce ;</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Approbation des comptes annuels et quitus aux Administrateurs ;▶ Approbation des comptes consolidés ;▶ Affectation du résultat ;▶ Distribution de dividendes ;▶ Approbation de conventions visées à l'article L.225-38 du Code de Commerce ;▶ Ratification du transfert du siège social ;▶ Approbation de la rémunération des mandataires sociaux versés au cours ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020, ce en application de l'article L 22-10-34 I du Code de commerce ;▶ Approbation des éléments de la rémunération totale et des avantages de toute nature, versés ou attribués, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020, à Monsieur Richard Lonsdale-Hands, Président du Conseil | <p>d'Administration et Directeur Général, ce en application de l'article L 22-10-34 II du Code de commerce ;</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux, au titre de l'exercice 2021, conformément à l'article L 22-10-8 II du Code de commerce ;▶ Approbation de la politique de rémunération du Président Directeur Général, au titre de l'exercice 2021, conformément à l'article L 22-10-8 II du Code de commerce ;▶ Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme d'actions ;▶ Délégation de compétence donnée au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes. |
|---|---|---|

A TITRE EXTRAORDINAIRE

- | | | |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">▶ Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues ;▶ Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance ;▶ Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet de | <p>procéder à l'augmentation du capital par émission, avec suppression de droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance ;</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires ;▶ Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital, dans la limite de 10 % du capital, en vue de rémunérer des apports en | <p>nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ;</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Délégation de pouvoirs à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par émission d'actions réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise établis en application des articles L.225-129-6 du Code de Commerce et L.3332-18 et suivants du Code du Travail ;▶ Plafond global des augmentations de capital ;▶ Pouvoirs en vue des formalités. |
|--|--|---|

PLAN DU RAPPORT

1. Situation de la Société et activité du Groupe au cours de l'exercice écoulé (articles L.22-10-34, L.225-100-2 et L.233-26 du Code de commerce)	10
1.1. Activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020	10
1.2. Évolution de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020	11
2. Comptes annuels et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020	11
2.1. Comptes annuels au 31 décembre 2020	11
2.2. Comptes consolidés au 31 décembre 2020	12
2.3. Facteurs de risques et d'incertitudes	14
2.4. Risques liés aux expertises immobilières	20
2.5. Dispositif et description des procédures de contrôle interne	21
3. Informations sur les délais de paiement (article L.441-6-1 du Code de Commerce)	23
4. Prises de participations et/ou de contrôle dans des sociétés (articles L.233-6 et L.247-1 du Code de Commerce)	23
5. Identité des personnes détenant des actions au-delà d'un certain seuil (article L.233-13 et L.247-2 du Code de Commerce)	24
5.1. Actionnariat de la Société (article L.233-13 du Code de Commerce)	24
5.2. Titres d'autocontrôle (article L.233-13 du Code de Commerce)	24
5.3. Avis de détention et aliénation de participations croisées	24
6. Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice de la Société et du Groupe	25
7. Situation et valeur du patrimoine – Évolution prévisible et perspectives d'avenir de la Société et du Groupe	25
8. Approbation des comptes – Affectation du résultat – Dividendes versés – Quitus aux Administrateurs	27
8.1. Affectation du résultat social	27
8.2. Charges non déductibles fiscalement (article 39-4 du Code Général des Impôts)	28
8.3. Distributions antérieures de dividendes (article 243 bis du Code Général des Impôts)	28
8.4. Quitus aux Administrateurs	28
9. Activité en matière de recherche et de développement pour la Société et le Groupe (articles L.232-1 et L.233-26 du Code de Commerce)	28
10. Déclaration de performance extra-financière (article L.22-10-36 du Code de commerce)	28
11. Seuil de participation des salariés au capital social (article L.225-102 du Code de Commerce)	28
12. Informations relatives à la mise en œuvre du programme de rachat d'actions (article L.225-211 du Code de Commerce)	29
13. Situation des mandats des Administrateurs	29
14. Situation des mandats des Commissaires aux Comptes	29
15. Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions	29
16. Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues	30

17. Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes	31
18. Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance	31
19. Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance	32
20. Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires	33
21. Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital, dans la limite de 10 % du capital en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	34
22. Délégation de pouvoirs à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par émission d'actions réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise établis en application des articles L.225-129-6 du Code de Commerce et L.3332-18 et suivants du Code de Travail	34
23. Plafond global	35
24. Rapport du Conseil d'Administration établi en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce	35
25. Programmes de rachat d'actions	35
26. Tableau récapitulatif des opérations visées à l'article L.621-18-2 du Code Monétaire et Financier (article 223-26 du Règlement Général de l'AMF)	36
27. Opérations d'attribution d'actions réalisées en vertu des articles L.22-10-59 et L.225-197-3 du Code de Commerce et opérations réalisées en vertu des dispositions prévues aux articles L.22-10-56 et L.225-186 du Code de Commerce	36
28. Prêts interentreprises (article L.511-6 du Code Monétaire et Financier)	36
29. Tableau des résultats des 5 derniers exercices	37
30. Pouvoirs en vue des formalités	37

ANNEXES 1 – Patrimoine 31 décembre 2020	38
ANNEXES 2 – Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020	39
1. Code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises	39
2. Préparation et organisation des travaux du Conseil d'Administration	40
2.1. Conseil d'Administration	40
2.2. Comité d'audit	41
2.3. Autres Comités	41
2.4. Procédure d'évaluation des conventions courantes	41
3. Modalités particulières à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale	41
4. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (article L.22-10-11 du Code de Commerce)	41
5. Dissociation/cumul des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général	42
6. Limitations des pouvoirs du Directeur Général	42
7. Informations sur les mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux (article L.22-10-10 du Code de Commerce)	43
7.1. Principes de rémunération	44
7.2. Éléments individuels de rémunération	45
7.3. Nomination d'un nouveau dirigeant mandataire social	46
8. Informations sur les rémunérations et avantages versées aux mandataires sociaux (article L.22-10-9 du Code de Commerce)	47
9. Conventions réglementées et conventions courantes	50
10. Tableau récapitulatif et rapport complémentaire du Conseil d'Administration sur l'utilisation des délégations relatives aux augmentations de capital (articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de Commerce)	53
ANNEXES 3 – Tableau des résultats des 5 derniers exercices	54

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

(articles L.22-10-34, L.225-100-2 et L.233-26 du Code de commerce)

1.1. ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

LES INFORMATIONS CLEFS

(En millions d'euros sauf précision contraire)

	31/12/2020	31/12/2019	Variations
Patrimoine immobilier	75,8	87,8	-12,0
Capitaux propres part du groupe	37,2	73,3	-36,1
Excédent de trésorerie (+) / Dette financière nette (-)	1,78	4,18	-2,4
Actif net réévalué dilué par action (en euros)	0,3224	0,6358	-0,31

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

ÉVOLUTION DE PÉRIMÈTRE

La direction générale a estimé avoir pris le contrôle exclusif de fait de la société FONCIERE PARIS NORD au cours de l'exercice 2016 (cf. §3.2 de l'annexe consolidée incluse dans le rapport financier 2016). Ce contrôle exclusif s'est poursuivi en 2020, malgré la baisse du pourcentage d'intérêt passé de 29,44 % en 2019 à 21,04 fin 2020.

Le 27 octobre 2020, FIPP a décidé, pour préserver ses droits, d'exercer son nantissement sur les titres PAMIER. FIPP, qui a assuré le financement de la société PAMIER depuis de nombreuses années, détient aujourd'hui d'importantes créances (15 635 898 €) sur cette société, qui étaient garanties par un nantissement sur les titres. Cette opération, permettra à FIPP de mieux maîtriser l'utilisation des fonds prêtés et de s'assurer de la réalisation du site, seule solution permettant le remboursement, dans les meilleures conditions possibles. Le pourcentage d'intérêt dans PAMIER passe de 29,44 % en 2019 à 100 % en 2020.

L'ACTIVITÉ

Le groupe a réalisé l'intégralité de son chiffre d'affaires 2020 en France ainsi qu'en Angleterre, dans le secteur de l'immobilier.

Au 31 décembre 2020, le chiffre d'affaires du groupe FIPP s'élève à 2 185 K€ (dont 1 626 K€ de revenus locatifs et 560 K€ de charges locatives refacturées) contre 2 398 K€ (dont 1 875 K€ de revenus locatifs et 523 K€ de charges locatives refacturées) en 2019.

Une baisse de chiffre d'affaires de 8,9 %, soit 213 K€, a donc été constatée entre 2020 et 2019.

La baisse des loyers (-249 K€) s'explique par la fin de bail du locataire de Aujon (-266 K€), l'indexation des loyers (+17 K€).

L'activité hôtelière a connu une baisse de son chiffre d'affaires de 17,7 %, soit -257 K€ (sortie du locataire AUJON fin avril 2019). Le Chiffre d'affaires Habitation a progressé de 7,0 % soit +62 K€ (liées aux refacturations de charges). La partie commerce est restée stable.

Au niveau des secteurs d'activité, le chiffre d'affaires des hôtels représente 54,6 % du chiffre d'affaires global de 2020 contre 60,5 % en 2019. Les autres secteurs : commerces et résidentiels représentent quant à eux, respectivement 2,2 % et 43,2 % du chiffre d'affaires global.

Le chiffre d'affaires du groupe se présente ainsi :

	Habitations		Commerces		Hôtels		Immeubles en restructuration		Total	
(En milliers d'euros)	Cumul 2020	Cumul 2019	Cumul 2020	Cumul 2019	Cumul 2020	Cumul 2019	Cumul 2020	Cumul 2019	Cumul 2020	Cumul 2019
Revenus locatifs	601	601	36	35	989	1 238	0	0	1 626	1 875
Charges locatives refacturées	343	281	13	13	205	213	0	17	561	523
Total chiffre d'affaire	944	882	49	48	1 194	1 451	0	17	2 187	2 398

Au niveau géographique, les immeubles situés en province (essentiellement à la montagne) ont généré 85,2 % du chiffre d'affaires global, ceux situés en région parisienne (hors Paris intra-muros) 2,2 % et celui du Royaume Uni 12,6 %.

La trésorerie disponible fin 2020 est de 2,6 M€ contre 5,2 M€ à fin 2019. Il est toutefois précisé que le groupe a, au 31 décembre 2020, une dette envers son actionnaire majoritaire de 8,9 M€.

TRAVAUX

Des travaux ont été réalisés sur le site de Blanc Mesnil pour 960 K€, afin de nettoyer tous les bâtiments Continental et Ampère, et faire en sorte qu'il ne subsiste que l'ossature béton de cet immeuble. Des travaux pour 244 K€ ont aussi été réalisés sur l'hôtel Le Totem à Flaines (74).

ACQUISITIONS – CESSIONS

L'hôtel « AUJON » à Flaine (74) a été cédé en octobre pour 8 M€. Le résultat consolidé de cession s'élève à -1,4 M€.

1.2. ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Au cours de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 23 juin 2020, les actionnaires ont renouvelés, pour une période de trois années, les mandats de Mesdames Valérie Duménil et Laurence Duménil, ainsi que de Messieurs Ludovic Dauphin et Richard Lonsdale-Hands.

A l'issue de cette assemblée, le Conseil d'Administration a renouvelé Monsieur Richard Lonsdale-Hands dans ses fonctions de

Président Directeur Général pour toute la durée de son mandat d'Administrateur.

PROROGATION DE LA DURÉE DE LA SOCIÉTÉ

Par délibération en date du 23 juin 2020, l'assemblée générale a décidé de modifier les statuts pour les mettre en conformité avec les dispositions du Code de commerce, modifiées par la loi 2019-744 du 19 juillet 2019 et que par la Loi 2019-486 du 22 mai 2019, ainsi qu'avec l'article 1833 du Code civil, modifié par la Loi 2019-486 du 22 mai 2019.

2. COMPTES ANNUELS ET CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

2.1. COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2020

L'actif immobilier en valeur nette s'élève à 0,31 M€ et comprend un terrain à Verdun (55).

Les participations dans vos filiales s'élèvent en valeur brute à 56,5 M€ et à 38,2 M€ en valeur nette au 31 décembre 2020 contre 56,50 M€

et à 40,9 M€ en valeur nette au 31 décembre 2019. La variation en valeur nette provient de l'évolution des situations nettes des filiales, dont une variation de -1,8 M€ pour LE BREVENT, et -0,85 M€ pour BRIHAM.

La liste des participations et les principales données comptables de ces dernières figurent dans le tableau des filiales et participations de la note 4.1 de l'annexe des comptes sociaux.

Les autres titres immobilisés s'élèvent en valeur brute à 0,93 M€ et à 0,58 M€ en valeur nette au 31 décembre 2020 contre 8,74 M€ et à 0 M€ en valeur nette au 31 décembre 2019. Ces titres sont constitués de 24 326 914 actions FONCIERE PARIS NORD (FPN) (soit 21,04 % du capital). Les 63 959 739 BSA et 149 215 849 ORA FONCIERE PARIS NORD présentent au Bilan 2019 ont été intégralement cédées, réalisant respectivement un résultat de cession de +0,29 M€ et -6,57 M€. Après reprise de provision sur les ORA, le résultat de l'opération est de +0,6 M€.

L'évolution des créances sur la société FONCIERE PARIS NORD est décrite dans la note 1.1 de l'annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2020.

Le solde du prêt (0,73 M€ en valeur Brut) présent dans les comptes 2019, ainsi que les créances sur FPN ont été cédées à la société PAMIER au cours de l'exercice pour 3 M€. Le prêt à l'égard de FPN est intégralement soldé fin 2020.

Le poste « Clients et Comptes rattachés » (0,55 M€) est constitué pour 0,4 M€ de factures à établir correspondant aux refacturations de quote-part de frais et de salaires.

Le poste « Autres créances » d'un montant de 25,9 M€ est essentiellement constitué d'avances de trésorerie (13,5 M€) consenties aux filiales du groupe afin de les financer. Ces avances font suite à l'encaissement par la société FIPP d'avances de trésorerie reçue de la société RODRA INVESTISSEMENTS SCS. Une créance sur PAMIER d'une valeur nette de 12,24 M€ est aussi présente, suite aux cessions de créances FPN de 2019 et 2020.

Le montant des disponibilités s'élève à 1,3 M€ au 31 décembre 2020 contre 0,1 M€ au 31 décembre 2019.

Le montant des capitaux propres au 31 décembre 2020 s'élève à 46,85 M€ contre 48,82 M€ au 31 décembre 2019. La variation est due au résultat déficitaire de l'exercice clos le 31 décembre 2020 s'élevant à -1,97 M€.

Le poste « Emprunts et dettes financières » s'élève à 18,5 M€ au 31 décembre 2020 contre 22,5 M€ au 31 décembre 2019. Il est constitué des avances reçues de la société RODRA INVESTISSEMENTS SCS de 8,9 M€ et avances reçues en comptes courants de nos filiales pour 9,5 M€.

Le poste « Fournisseurs et comptes rattachés » s'élève à 1,15 M€. Il est constitué de factures fournisseurs non parvenues pour 0,49 M€.

Le poste « Dettes fiscales et sociales » s'élève à 0,12 M€. Ce poste est essentiellement constitué de dettes de TVA (0,08 M€) et de dettes sociales (0,04 M€) qui ont été réglées en janvier 2020.

2.2. COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020

La société anonyme FIPP, dont le siège social est au 55, rue Pierre Charron à Paris 8^{ème} est l'entité consolidante du groupe FIPP. Elle est cotée sur Euronext Compartiment C (ISIN FR-0000038184) et a pour monnaie fonctionnelle l'euro.

En application du règlement européen n°1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du Groupe FIPP au 31 décembre 2018 (qui peuvent être consultés sur le site Internet du Groupe : www.f-i-p-p.com) ont été établis en conformité avec les normes comptables internationales telles qu'approuvées par l'Union Européenne à la date de clôture de ces états financiers et qui sont d'application obligatoire à cette date (référentiel disponible sur

http://ec.europa.eu/finance/company-reporting/standards-interpretations/index_fr.htm).

Les normes internationales comprennent les IFRS (*International Financial Reporting Standards*), les IAS (*International Accounting Standards*) et les interprétations de l'IFRIC (*International Financial Reporting Interpretations Committee*) et de la SIC (*Standing Interpretations Committee*).

BILAN CONSOLIDÉ

Les immeubles de placement au 31 décembre 2020 ressortent à 75,8 M€ contre 87,8 M€ au 31 décembre 2019. Cette valeur au 31 décembre 2020 tient compte de l'évaluation des immeubles de placement à la juste

valeur. Ce poste comprend un ensemble immobilier désigné sous le nom de Centre d'Affaires Paris Nord détenu par PAMIER. Dans les comptes, la valeur au coût amorti de cet ensemble est retenue. La valeur nette s'élève à 18,28 M€ au 31 décembre 2020.

Les actifs corporels en valeur nette s'élèvent à 0,87 M€ contre 1 M€ en 2019, et sont essentiellement composés des droits d'utilisation des contrats de location (IFRS16)

Les actifs financiers non courants représentent 8,2 M€. Ils sont essentiellement constitués par des titres représentant 2,66 % du capital social de la société VENUS (société immobilière filiale du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT) pour un montant de 8 M€.

Concernant les parts de la société VENUS, une décision de la Cour d'appel de Paris du 27 février 2014, annulant notamment les apports d'actifs effectués en 2009 par la société FRANCE IMMOBILIER GROUP au profit de la SNC VENUS fait courir à cette dernière un risque patrimonial, sans que ce risque puisse être apprécié à ce jour eu égard aux incertitudes qu'emportent cette décision juridique sur la valeur de cette société (Cette décision est consultable sur le site www.acanthedeveloppement.fr).

Dans son arrêt du 26 avril 2017, la Cour de cassation a remis la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt, c'est-à-dire dans celui des deux jugements du tribunal de commerce de Paris du 14 janvier 2011 qui avaient indiqué qu'il n'y avait pas lieu de remettre en cause ces distributions réalisées en décembre 2009 et avaient débouté les anciens actionnaires minoritaires de la société FIG de leurs demandes de nullité des opérations postérieures à l'assemblée annulée de FIG du 24 février 2004, et pour les mêmes motifs de leurs demandes formées à l'encontre d'ACANTHE DEVELOPPEMENT.

La Cour de cassation a renvoyé la cause et les parties devant la cour d'appel de Paris autrement composée.

Par un arrêt du 7 juillet 2020, la cour d'appel a confirmé le jugement de première instance du 14 janvier 2011 et a débouté Barthes de sa demande de nullité des opérations postérieures à l'AG du 24 février 2004. Les apports ne sont donc pas annulés.

Le poste clients et comptes rattachés en valeur nette s'élève à 1,3 M€ (dont 0,23 K€ de factures à établir) contre 1,64 M€ M€ au 31 décembre 2019. Les factures à établir comprennent des redevances de charges à émettre pour 0,2 M€ et des refacturations de salaires 0,03 M€.

Le poste « Autres créances » s'élève à 1,54 M€. Ce poste est principalement constitué de créances de TVA (1,17 M€), et de créances sur le Trésor (0,12 M€).

Le poste « Trésorerie et équivalent de trésorerie » s'élève à 2,64 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 2020 s'élèvent à 37,18 M€ contre 73,34 M€ au 31 décembre 2019.

La variation des fonds propres par rapport au 31 décembre 2020 s'explique notamment par les points suivants :

- le résultat consolidé attribuable aux propriétaires qui est une perte de -7,9 M€,
- les gains et pertes directement comptabilisés en capitaux propres de l'exercice (-0,2 M€) qui comprennent la variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente (+0,06 M€) et les écarts de conversion sur les états financiers d'une activité à l'étranger pour (-0,26 M€),
- la variation de pourcentage d'intérêts dans PAMIER et FPN pour 28,3 M€
- le résultat de cession des ORA +0,28 M€

Les postes « Passifs financiers » (courants et non courants) s'élèvent à 0,87 M€ au 31 décembre 2020 dont l'essentiel provient de la dette de loyer IFRS 16 (0,78 M€) contre 1,01 M€ au 31 décembre 2019.

Le détail des autres postes de passif est fourni dans les annexes aux comptes consolidés paragraphe 4.5.

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

Le chiffre d'affaires consolidé au 31 décembre 2020 est de 2 185 K€ (dont 1 626 K€ de loyers et 560 K€ de charges refacturées) contre 2 398 K€ (dont 1 875 K€ de loyers et 523 K€ de charges refacturées) au 31 décembre 2019. 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 -821 K€ au 31 décembre 2020 contre -469 K€ au 31 décembre 2019.

A fin décembre 2020, le résultat opérationnel hors résultat de cession des immeubles de placement est une perte de -6 800 K€ contre une perte de -2 712 K€ au 31 décembre 2019.

Les frais de personnel (561 K€ contre 529 K€ en 2019) enregistrent la charge de salaires et de charges sociales des salariés, plus les charges de salaires et de charges sociales refacturées au groupe FIPP, moins les salaires et les charges sociales que le Groupe FIPP refacture à des sociétés extérieures.

Les autres frais généraux de l'exercice (1 083 K€) sont en progression par rapport à l'exercice précédent (-245 K€). Ils sont principalement composés des frais suivants :

- honoraires (672 K€), dont les auditeurs financiers (173 K€), Honoraires comptables (154 K€) les honoraires juridiques (159 K€) et les honoraires divers (186 K€),
- frais d'acte (86 K€),
- frais de structure, y compris la location et charges locatives des bureaux (136 K€),
- frais de publication légales et financières (102 K€),
- taxes retenues à la source pour les sociétés étrangères (66 K€),
- commissions bancaires (23 K€).

Les Autres produits et charges (-1 056 K€ contre +1 621 K€ en 2019) enregistrent notamment :

- Une 678 K€ pour la résolution du litige VINHORADY chez PAMIER,
- Une charge de 250 K€ pour la résolution du litige OTT chez FPN,

- TVA non déductible (-30,1 K€),
- majoration 10 % Taxe foncière et Taxe sur les bureaux PAMIER (-133 K€),
- un produit exceptionnel sur PAMIER (+ 45,8 K€).

La variation de juste valeur des immeubles de placement (-2 832 K€ contre +153 K€ en 2019) représente l'évolution de la valeur des immeubles de placement sur l'exercice.

Les dotations aux autres amortissements et provisions de l'exercice (-611 K€ contre -2 634 K€ en 2019) concernent les dotations aux amortissements sur les immeubles du Centre d'Affaires Paris Nord (-455 K€), la dotation IFRS 16 (-118 K€) les dotations sur immobilisations corporelles (-37 K€).

Les reprises de provisions (+5 K€ contre +310 K€ en 2019) concernent une reprise sur créances devenues irrécouvrables.

Le résultat de cession d'immeubles destinés à la vente concerne l'hôtel AUJON à Flaine (74), vendu pour 8 M€, qui a généré un résultat de cession de -1 381 K€.

Les Autres produits et charges financiers (-239 K€ contre -96 K€ en 2019) concernent principales charges d'intérêts sur les avances de trésorerie consenties par l'actionnaire majoritaire (-145 K€), des résultats de change (+157 K€).

Le résultat net consolidé est une perte de 8 955 K€ se répartissant pour la part des propriétaires du Groupe en une perte de 7 898 K€ et une perte de 1 057 K€ pour les participations ne donnant pas le contrôle contre une perte de 2 888 K€ au 31 décembre 2019 se répartissant à hauteur de -714 K€ pour la part des propriétaires du Groupe et de -2 175 K€ pour les participations ne donnant pas le contrôle.

2.3. FACTEURS DE RISQUES ET D'INCERTITUDES

La société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés.

RISQUE LIÉ À LA PANDÉMIE COVID-19

Au titre de l'exercice 2020, et eu égard à la pandémie de Covid-19, les experts ont émis les réserves suivantes au sein de leur rapport :

« L'épidémie de Coronavirus (Covid-19), qualifiée par l'Organisation Mondiale de la Santé comme étant une « urgence de santé mondiale » le

30 janvier 2020, a impacté les marchés financiers mondiaux. A la date de l'évaluation, nous considérons de ce fait que nous devons apporter moins de poids aux comparables de marché passés, même si ceux-ci sont encore assez nombreux en France pour réaliser nos évaluations. De plus, les mesures exceptionnelles prises en réponse à l'épidémie de Covid-19 confrontent les experts en évaluation immobilière à des circonstances de marché qui n'ont jamais été rencontrées jusqu'à présent. Nos évaluations sont donc fondées sur une incertitude matérielle de marché. Dans l'impossibilité de prévoir les effets que la crise du Covid-19 aura sur les marchés immobiliers, nous ne pouvons que recommander des actualisations très régulières de ces évaluations. Cette clause ne remet pas en cause la fiabilité de nos travaux mais précise le contexte exceptionnel de réalisation de ceux-ci. »

RISQUE SUR LA GESTION DU CAPITAL

Le Groupe gère son capital pour s'assurer que les entités du Groupe seront capables de continuer leur exploitation en maximisant le retour sur investissement des actionnaires par l'optimisation de l'équilibre « capitaux propres » et « dettes financières nettes ».

L'« excédent de trésorerie » ou les « dettes financières nettes » retenues incluent les emprunts mentionnés en note 4.5 de l'annexe des comptes consolidés minorés de la trésorerie et des équivalents de trésorerie. Les « capitaux propres » comprennent le capital social de la société mère, augmenté des réserves consolidées et du résultat consolidé de la période.

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Dettes financières auprès d'établissements de crédit	0	0
Dettes financières	(88)	(116)
Dettes financières IFRS 16	(778)	(895)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 642	5 186
Excédent de trésorerie net (+) / Dettes financières nettes (-)	1 775	4 175
Capitaux propres part du Groupe	37 181	73 338
Ratio Excédent de trésorerie ou Dettes financières nettes / Capitaux propres part du Groupe	4,8 %	5,7 %

Au 31 décembre 2020, le Groupe dispose d'un montant d'excédent de trésorerie net de 1 775 K€ sans compter la valeur des titres d'autocontrôle (2 297 K€ valorisés à l'ANR), qui pourraient être mobilisés afin de dégager de la trésorerie, ni de l'excédent dégagé sur le réalisable courant défini par la différence entre les actifs courants (hors trésorerie et équivalents de trésorerie) et les dettes courantes (hors passifs financiers courants).

Ce ratio pourrait toutefois être amené à évoluer. En effet, le Groupe pourrait financer par emprunt d'éventuelles opportunités d'acquisitions qui se présenteraient sur son marché principal. Il pourrait également décider de céder certains immeubles en fonction des opportunités du marché.

RISQUE DE TAUX

Le groupe FIPP n'ayant plus recours à l'emprunt à taux variable, aucun risque de hausse de taux qui pourrait renchérir le coût de la dette du Groupe n'est encourus.

RISQUE DE LIQUIDITÉ

La politique du Groupe consiste à diversifier ses contreparties pour éviter les risques liés à une concentration excessive et à sélectionner des contreparties de manière qualitative. En outre, le Groupe contrôle les risques de crédits associés aux instruments financiers dans lesquels il investit en limitant les investissements en fonction de la notation de ces contreparties. Le Groupe place ses excédents sur des instruments financiers monétaires court-terme négociés avec des contreparties dont les notations financières sont au minimum AA- (Standard & Poors) et AA2 (Moody's).

Créances échues mais non dépréciées

(En milliers d'euros)	Actifs échus à la date de clôture				Actifs dépréciés	Actifs ni dépréciés ni échus	Total
	0-6 mois	6-12 mois	+ 12 mois	Total			
Créances clients	922	8	109	1 040	26	230	1 296
Autres créances	167	0	315	482	0	1 054	1 536
Total	1 089	8	424	1 521	26	1 284	2 831

Les baux font l'objet de dépôts de garantie fixés à trois mois de loyers hors charges, limitant le risque d'irrecouvrabilité des créances de loyers.

Le tableau suivant fait apparaître les échéances d'emprunts, afin de compléter l'information concernant les risques pesant sur les liquidités du Groupe.

Nature du taux (en milliers d'euros)	Valeur au 31/12/2020	Parts		
		< 1 an	>1 an et < 5 ans	À +5 ans
Taux fixes				
IFRS 16	778	110	440	228
ORA	88		88	
Taux Variables				
Euribor	0	0	0	0
Libor	0	0	0	0
Total	866	110	528	228

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

RISQUE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS FUTURS

Les opportunités stratégiques de FIPP dépendent de sa capacité à mobiliser des ressources financières, soit sous la forme d'emprunts, soit sous la forme de capitaux propres, afin de financer ses investissements. Il est possible d'envisager des événements affectant le marché de l'immobilier ou une crise internationale affectant les marchés financiers, et que la société ne dispose pas alors de l'accès souhaité aux ressources financières nécessaires pour financer l'acquisition de nouveaux immeubles soit en terme de volume de capitaux disponibles soit en terme de conditions proposées pour l'obtention des financements souhaités.

RISQUE DE CONTREPARTIE

Le risque de contrepartie concerne les placements effectués par le Groupe et les contreparties du Groupe dans les transactions commerciales. Le risque de contrepartie sur les actifs financiers de transaction est limité par le type de support utilisé, essentiellement

des OPCVM monétaires gérés par des établissements notoirement reconnus.

Le risque d'impayés des loyers dépend de la solvabilité de ses locataires. La qualité de signature des locataires est prise en considération par FIPP avant la signature de tous ses baux. Le résultat d'exploitation pourrait toutefois être affecté des défauts de paiements ponctuels de la part de locataires.

L'ensemble de nos locations est réalisé auprès de PME. En cas d'impayés des loyers, le locataire pourrait se retrouver en état de cessation des paiements. L'Administrateur judiciaire devrait alors décider de la poursuite du bail et, dans une telle hypothèse, deviendrait responsable du règlement des loyers sur ses propres deniers. A contrario l'Administrateur pourrait dans un délai en général de 3 mois (couvert par le dépôt de garantie) renoncer à la poursuite du bail et donc nous rendre la disponibilité des locaux.

Le seul risque subsistant alors étant la période de vacance avant de retrouver un nouveau locataire et les conditions économiques du nouveau loyer négocié.

Au 31 décembre 2020, les cinq premiers clients représentaient 77,1 %.

Au 31 décembre 2019, les cinq premiers clients représentaient 77,9 %.

Au 31 décembre 2020, le premier client, en termes de chiffre d'affaires, représentait 27 %, les cinq premiers clients représentaient 100 %.

Au 31 décembre 2019, le premier client, en termes de chiffre d'affaires, représentait 25,2 %, les cinq premiers clients représentaient 87,4 %.

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

RISQUE FISCAL LIÉ AU STATUT DE SIIC

FIPP a opté, à effet du 1^{er} décembre 2011, pour le régime fiscal des SIIC. A ce titre, elle sera exonérée d'IS sur la fraction de son bénéfice fiscal provenant (i) de la location d'immeubles et de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail ou dont la jouissance a été conférée à titre temporaire par l'État, une collectivité territoriale ou un de leurs établissements publics, (ii) des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier, de participations dans des sociétés de personnes ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime spécial, (iii) des dividendes reçus des filiales soumises au régime spécial, et des dividendes perçus d'une autre SIIC lorsque la société bénéficiaire de la distribution détient au moins 5 % du capital et des droits de vote de la société distributrice pendant deux ans au moins.

Cette exonération d'IS est cependant subordonnée au respect de certaines obligations et notamment de distribution des revenus locatifs nets, des plus-values et des dividendes, pour des montants donnés et dans des délais déterminés. Ainsi, les revenus locatifs nets doivent être distribués aux actionnaires à hauteur d'au moins 95 % avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation et les plus-values à hauteur d'au moins 70 % (pour les exercices clos à compter du 31 décembre 2018, contre 60 % précédemment) avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation. Quant aux dividendes reçus des filiales soumises au régime spécial, ils doivent être redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

Les filiales de FIPP détenues à 95 % au moins par cette dernière ont déjà ou pourront opter, dans des conditions comparables, pour le même régime.

Le bénéfice du régime des SIIC est également soumis à d'autres conditions et notamment à celui relatif à la détention du capital. Comme toutes les SIIC, FIPP ne doit pas avoir son capital social détenu directement ou indirectement à 60 % ou plus par un même actionnaire ou plusieurs actionnaires agissant de concert (à l'exception des situations dans lesquelles la participation à 60 % ou plus est détenue par une ou plusieurs SIIC). Pour les sociétés déjà placées sous le régime des SIIC avant le 1^{er} janvier 2007, cette condition devait, en principe, être respectée au 1^{er} janvier 2009.

Toutefois, le I de l'article 24 de la loi de finances pour 2009 avait reporté l'entrée en vigueur de cette condition au 1^{er} janvier 2010.

Ce plafond de détention peut toutefois être dépassé, à titre exceptionnel, du fait de la réalisation de certaines opérations (OPA ou OPE visées à l'article L 433-1 du Code monétaire et financier, fusions, scissions ou confusions de patrimoine visées à l'article 210-0 A du Code Général des Impôts et opérations de conversion ou de remboursement d'obligations en actions) sous réserve que le taux de détention soit ramené en dessous de 60 % avant l'expiration du délai de dépôt de la déclaration de résultats de l'exercice concerné.

La loi vise deux situations, celle du dépassement temporaire du seuil de 60 % non justifié par l'un des événements mentionnés ci-avant, et celle dans laquelle il n'a pas été remédié à cette situation à la clôture de l'exercice de dépassement.

Dans le premier cas, le régime SIIC est suspendu pour la durée de ce seul exercice si la situation est régularisée avant la clôture de cet exercice.

Au titre de cet exercice de suspension, la SIIC est imposée à l'IS dans les conditions de droit commun, sous réserve des plus-values de cession d'immeubles qui sont, après déduction des amortissements antérieurement déduits des résultats exonérés, taxées au taux réduit de 19 %.

Le retour au régime d'exonération au titre de l'exercice suivant entraîne en principe les conséquences de la cessation d'entreprise, mais des atténuations sont toutefois prévues

en ce qui concerne l'imposition des plus-values latentes. Ainsi, les plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail et parts de sociétés de personnes ayant un objet identique à celui des SIIC ne sont soumises à l'IS au taux réduit de 19 % que sur la fraction acquise depuis le premier jour de l'exercice au cours duquel le plafond a été dépassé et les plus-values latentes relatives aux immobilisations autres ne font pas l'objet d'une imposition immédiate si aucune modification n'est apportée aux écritures comptables.

Enfin, le montant de l'impôt dû est également majoré de l'imposition au taux réduit de 19 % sur les plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier et participations, acquises durant la période de suspension, qui aurait été exigible si la société n'était pas sortie du régime.

Dans le second cas, la non-régularisation du dépassement du seuil de 60 % entraîne, au surplus, la sortie définitive du régime.

Or, en cas de sortie, notamment pour ce motif et si cet événement intervient dans les dix ans suivant l'option pour le régime des SIIC, la SIIC est alors tenue d'acquitter un complément d'IS sur les plus-values qui ont été imposées lors de l'entrée dans le régime au taux réduit, portant le taux d'imposition globale des plus-values en question au taux de droit commun prévu à l'article 219 I du Code Général des Impôts.

Par ailleurs, la SIIC et ses filiales doivent réintégrer dans leurs résultats fiscaux de l'exercice de sortie la fraction du bénéfice distribuable existant à la date de clôture de cet exercice et provenant de sommes antérieurement exonérées. Le montant d'IS dû est également majoré d'une imposition au taux de 25 % des plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier et participations, acquises pendant le régime, diminuées d'un dixième par année civile écoulée depuis l'entrée dans le régime.

Au 31 décembre 2020, aucun actionnaire n'atteint, dans les conditions précitées, le seuil de 60 % de détention directe ou indirecte dans le capital de FIPP.

En ce qui concerne les dividendes distribués par FIPP à compter de son option, la loi prévoit enfin l'application d'un prélèvement de 20 % sur ceux des dividendes prélevés sur

des bénéfices exonérés et distribués à un actionnaire autre qu'une personne physique, détenant, directement ou indirectement, au moment de la mise en paiement, au moins 10 % des droits à dividendes de la SIIC distributrice, lorsque ces dividendes ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés (ou à un impôt équivalent) chez cet actionnaire, sauf lorsque celui-ci est une société tenue à une obligation de redistribution de l'intégralité des dividendes ainsi perçus.

RISQUE D'ASSURANCE

La société FIPP bénéficie d'une couverture d'assurance plafonnée destinée à garantir ses actifs immobiliers qui permettrait une reconstruction à neuf des immeubles de placement du Groupe. La société dépendant du marché de l'assurance, les primes versées pourraient subir une augmentation en cas de sinistre majeur supporté par les compagnies d'assurance.

Les immeubles sont actuellement assurés auprès de compagnies notoirement solvables : CHUBB EUROPE, SAGEBAT LYON, HISCOX et AXA pour le patrimoine français et ARTHUR J. GALLAGHER pour le bien à Londres.

RISQUE DE CHANGE

Une des sociétés, propriétaire d'un bien immobilier à Londres, tient sa comptabilité en livres sterling (GBP). Il peut donc y avoir un risque lié au taux de change entre euros et livres sterling. De même, une des sociétés, tient sa comptabilité en francs suisse (CHF). Il peut donc y avoir un risque lié au taux de change entre euros et francs suisse.

RISQUE FINANCIER LIÉ AUX EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Le Groupe n'a identifié aucun risque financier spécifique lié aux effets du changement climatique dans l'exercice de son activité au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

RISQUE SUR ACTIONS PROPRES

Au 31 décembre 2020, le stock d'actions propres détenu par le groupe est de 7 128 685 actions dont le coût d'acquisition 991 K€ est inscrit en diminution des capitaux propres.

RISQUE DE MARCHÉ

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

Le taux d'indexation des loyers

- Pour les bureaux et les commerces : la principale indexation contractuelle retenue par le groupe dans les baux est l'indice INSEE du coût de la construction (ICC). La révision des baux a une périodicité principalement annuelle. Seuls certains baux font l'objet d'une révision triennale.
- Pour les logements : le principal indice d'indexation retenu par le groupe dans les baux est l'indice INSEE de référence des loyers (IRL). La révision des baux est alors principalement, annuelle.

Par conséquent, les revenus futurs des immeubles sont corrélés à ces évolutions indiciaires. Le montant du loyer de référence et son évolution, fixés dans le bail, s'imposent aux parties de par la loi jusqu'à la fin de celui-ci. Toutefois, des renégociations des loyers avec le locataire peuvent intervenir en cours de bail, uniquement en cas de volonté commune des deux parties.

L'impact de l'évolution des indices de référence

Évolution de l'indice du coût de la construction

Le tableau ci-après présente l'incidence d'une variation à la hausse ou à la baisse de l'indice du coût de la construction de 30 points de base de l'indice. Cet indice est considéré comme représentatif de l'évolution des loyers commerciaux.

Le dernier indice du coût de la construction connu à la date d'arrêté des comptes est celui du 4^{ème} trimestre 2020 et s'établit à 1 795.

(En milliers d'euros)	31/12/2020		31/12/2019	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Coût de la construction +/- 30 points	+/-17		+/-22	

Évolution de l'indice de référence des loyers

Le tableau, ci-après, présente l'incidence d'une variation à la hausse ou à la baisse de l'indice de référence des loyers de 2 points de base de l'indice. Cet indice est considéré comme représentatif de l'évolution des loyers d'habitation.

Le dernier indice de référence des loyers connu à la date d'arrêté des comptes est celui du 4^{ème} trimestre 2020 et s'élève à 130,52.

(En milliers d'euros)	31/12/2020		31/12/2019	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres		Impact résultat
Indice de référence des loyers +/- 2 points	+/- 9		+/- 9	

Le taux d'occupation des immeubles

Le taux d'occupation financier est de 79,4 % au 31 décembre 2020. Le taux d'occupation physique à la même date est de 81,3 %. Les surfaces et loyers du Centre d'Affaires Paris Nord ne sont pas retenus car le centre fait l'objet d'un projet de restructuration.

Le taux d'occupation financier est défini comme étant le montant des loyers actuels divisé par le montant des loyers qui seraient perçus si l'immeuble était intégralement loué.

L'évolution du marché immobilier

L'évolution du marché est décrite dans la note 9.1 Actif net réévalué de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2020.

LA MATURITÉ DES BAUX

La maturité des baux sur la base des baux en cours au 31 décembre 2020 (montant des loyers dont les baux vont être renouvelés selon une certaine périodicité) est présentée dans le tableau ci-dessous.

(En milliers d'euros)	Total	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans
Maturité	5 894	1 630	3 450	814

2.4. RISQUES LIÉS AUX EXPERTISES IMMOBILIÈRES

EXPERTISES

L'évaluation du patrimoine immobilier est une des principales problématiques d'une société foncière quant à l'établissement d'une information financière sincère et transparente.

Le groupe FIPP respecte les recommandations de l'AMF sur la présentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées.

Conformément à cet engagement, sont appliquées les préconisations afférentes à :

- la périodicité semestrielle des expertises ;
- la dénomination et la description de la qualification des experts, et leur rotation périodique ;
- la définition des taux de rendement, des taux de capitalisations et leur mode de fixation par classe d'actifs :
 - le taux de rendement net théorique résulte du rapport entre la valeur locative de marché (hors taxes, hors charges) et la valeur vénale de l'immeuble considéré libre, frais d'acquisition compris,
 - le taux de rendement net effectif résulte du rapport entre les loyers effectivement perçus (hors taxes, hors charges) et la valeur vénale de l'immeuble considéré occupé, frais d'acquisition compris,
 - le taux de capitalisation immobilier est exprimé en %. Il est utilisé pour calculer le prix de vente d'un bien, hors droits, à partir de son loyer,
- l'information synthétique du patrimoine ;
- l'indexation des loyers, la maturité des baux ;
- l'impact de l'évolution du marché sur le niveau d'activité ;
- la sensibilité des évaluations à la juste valeur à la variation des principales variables d'évaluation retenues par les experts.

Ces recommandations recouvrent largement les obligations financières stipulées par les

normes IFRS auxquelles la société est obligatoirement soumise.

Quand bien même la responsabilité des évaluations immobilières échoit, in fine, à la société, les expertises immobilières constituent un important élément d'appréciation du patrimoine de la société, et de leur qualité dépend la fiabilité des données financières de la société.

En effet, la valorisation des actifs immobiliers par les experts immobiliers pourrait dépasser la valeur de réalisation des actifs dans le cadre d'une cession ; et, par ailleurs, les évaluations reposent sur un certain nombre d'hypothèses qui pourraient ne pas se vérifier.

Afin de minimiser les risques liés aux expertises, il est fait appel à des experts indépendants, à la qualification reconnue et spécialisés, si nécessaire, sur la catégorie des biens à expertiser (ex. hôtel) ou le marché sur lequel ils sont situés (Londres, Bruxelles) ; leur indépendance résulte notamment de leur rémunération ainsi que de leur rotation périodique.

Par ailleurs, pour établir leur évaluation, les experts ont généralement recours à deux méthodes reconnues d'expertise.

Enfin, les expertises détaillées ou leur actualisation ont lieu, à minima, tous les six mois, permettant une continuité, une cohérence et une revue critique des évaluations.

Quant au Code de déontologie, il est l'émanation de la Fédération des Sociétés immobilières et Foncières (FSIF) à laquelle la société n'est pas encore adhérente.

Toutefois, comme il l'est fort justement rappelé dans le Code de Déontologie, les normes

IFRS appliquées par les Sociétés SIIC, en tant que sociétés cotées définissent et diffusent l'information relative aux parties liées dans des conditions identiques à celles préconisées par le Code de déontologie.

Par ailleurs, concernant l'expertise des actifs immobiliers, il fait explicitement référence à la Charte de l'expertise en évaluation immobilière et au Rapport de la COB dit Barthes de Ruyter de février 2000, c'est bien dans ce cadre-là que la société entend se placer pour diligenter ses expertises immobilières.

Pour conclure, à défaut d'une adhésion formelle au code de déontologie, la société FIPP en respecte la lettre.

TESTS DE SENSIBILITÉ

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

- a) Sur la base du taux de rendement au 31 décembre 2020, une augmentation de 25 points de base ferait baisser de 63 K€ la valeur du patrimoine de commerces et bureaux.
- b) Au niveau des hôtels, une augmentation de 25 points de base du taux de rendement

ferait baisser de 1 159 K€ la valeur totale du patrimoine hôtelier.

- c) Une variation de -10 % de la valeur du marché de l'immobilier d'habitation entraînerait une baisse de 2 428 K€ de ce patrimoine (hors droits et frais de mutations).
- d) Au niveau des terrains et des caves, une variation de -10 % de la valeur du marché de l'immobilier entraînerait une baisse de 50 K€ de ce patrimoine (hors droits et frais de mutations).

Ces tests de sensibilité auraient donc un impact négatif sur le patrimoine immobilier de 3 701 K€ sur la valeur du patrimoine immobilier.

Les hypothèses retenues pour l'élaboration de ces tests de sensibilité ont été choisies pour permettre d'obtenir une estimation d'un impact de variation possible du marché immobilier.

Les impacts sur les résultats de l'application de la méthode de la juste valeur

Les variations de juste valeur des immeubles de placement sont enregistrées au compte de résultat dans le poste de « Variation de valeur des immeubles de placement ». Elles influent directement sur le niveau de résultat et en constituent même une variable essentielle.

2.5. DISPOSITIF ET DESCRIPTION DES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Les mesures mises en place dans le cadre du contrôle interne s'appliquent et continuent de s'appliquer de manière efficace au sein du Groupe.

La Société FIPP, par l'intermédiaire de son Conseil d'Administration, organise un contrôle interne et effectue des vérifications dans le but de contrôler le bon déroulement de ses décisions.

Les opérations concourant à l'exercice des activités sociales du Groupe comme à leur traduction dans les comptes sont vérifiées, avec pour objectif général de respecter ou faire respecter les lois, règlements et normes en vigueur et de mettre tout en œuvre pour éviter la survenance de sinistres susceptibles de mettre en cause la pérennité du Groupe.

La mise en place de ce dispositif de contrôle et de suivi vise à couvrir les principaux risques identifiés à ce jour et à définir les pistes d'améliorations des procédures de contrôle interne.

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE LIÉES À LA PROTECTION DES ACTIFS.

Sont notamment souscrits les contrats d'assurance suivants :

- Le Groupe souscrit systématiquement une police PNO (propriétaire non occupant) pour l'intégralité des immeubles dont il est propriétaire. Pour les immeubles acquis en copropriété, la filiale du Groupe propriétaire des lots s'assure que l'immeuble est bien assuré en PNO par le syndic. L'intégralité des contrats garantit, en cas de sinistre, une reconstruction à neuf limitée à 30 000 000 euros, ainsi que la perte de loyers dans la limite de trois ans de loyers.

- Concernant les opérations de promotion, lors de réalisation de travaux lourds ou de restructuration d'immeubles, entrant dans le champ d'application de la garantie décennale, les sociétés concernées souscrivent une assurance dommage ouvrage.
- Hors celles mentionnées ci-dessus, il n'y a pas d'assurance couvrant le risque locatif, ce risque étant cependant à relativiser compte tenu de la diversification importante des locataires qui ne place pas le Groupe dans une situation de dépendance économique significative.
- Au-delà de la couverture assurance des actifs, la Société fait procéder régulièrement à la vérification et à la conformité des installations techniques pouvant avoir des conséquences sur l'environnement ou sur la sécurité des personnes (équipements de lutte contre les incendies, ventilation, production d'air conditionné, installations électriques, ascenseur etc.).

Procédures de contrôle interne liées à la gestion locative et commerciale des actifs

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

La commercialisation des actifs est réalisée par des équipes dédiées, assistées par des prestataires extérieurs de renom. Les objectifs (prix, délais, cibles) sont définis en collaboration avec la Direction Générale et, le cas échéant, autorisés par le Conseil d'Administration.

Les propositions de location sont étudiées par des *Assets Managers*. Pour des offres de location plus importantes en termes de valeur (actifs de bureaux), les conditions et clauses particulières donnent lieu à une autorisation préalable du Directeur Général.

La Société fait appel également à des spécialistes agréés pour procéder à ces contrôles et recherches.

Enfin un contrôle trimestriel du compte de résultat est réalisé permettant de détecter les éventuelles irrégularités de fonctionnement.

S'agissant du Centre d'Affaires Paris Nord, il n'est pas prévu de relouer du fait de l'intention de restructurer le site dans le but de valoriser l'actif.

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE LIÉES AUX RISQUES JURIDIQUES ET CONTENTIEUX

L'activité du Groupe implique la signature d'une part, de contrats d'acquisition et de cession d'immeubles ou de lots de copropriété et, d'autre part, de baux de location.

Tous ces actes, ainsi que la majorité des baux, sont notariés, ce qui leur confère une grande sécurité et limite la responsabilité éventuelle de la Société FIPP.

La conformité aux normes relatives à l'environnement (amiante, saturnisme et état parasitaire) est également vérifiée par les notaires à chaque transaction (acquisition, cession, bail et financement hypothécaire), la Société faisant appel à des spécialistes agréés pour procéder à ces contrôles et recherches.

Les risques juridiques sont suivis au sein de la Direction Juridique qui s'assure du bon respect de la réglementation applicable aux opérations de la Société, de ses filiales et aux intérêts du Groupe.

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE RELATIVES À L'ÉLABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION FINANCIÈRE ET COMPTABLE

Les données comptables liées à l'activité immobilière du Groupe sont transmises par des cabinets spécialisés en gestion d'actifs et de patrimoine. Il en est de même pour les informations relatives au traitement des paies et des déclarations sociales et fiscales y afférent puis enregistrées en comptabilité.

Chaque arrêté comptable fait l'objet d'un contrôle du Service de contrôle de Gestion qui analyse les écarts de résultats en prévision du budget et des prévisions de clôture.

S'agissant des engagements hors bilan, chaque engagement est centralisé par la Direction Juridique et fait l'objet d'une mise à jour en temps réel.

L'information financière et comptable est arrêtée par le Conseil d'Administration. Les informations financières et comptables permettent ainsi de refléter une image sincère et fidèle de l'activité et de la situation de la Société FIPP.

3. INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

(article L.441-6-1 du Code de Commerce)

En application des dispositions de l'article L.441-6-1 du Code de Commerce, nous vous indiquons la décomposition, à la clôture des deux derniers exercices, du solde des dettes à l'égard des fournisseurs, par date d'échéance, en euros de même les factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu sont présentées ci-dessous :

Ventilation des retards de paiement fournisseurs et clients Situation au 31/12/2020

Article D. 441-4 I.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice et dont le terme est échu							Article D. 441-4 I.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice et dont le terme est échu					
0 jour (indicatif)	Dettes échues 1 à 30 jours	Dettes échues 31 à 60 jours	Dettes échues 61 à 90 jours	Dettes échues 91 jours et plus	Total (1 jour et plus)		0 jour (indicatif)	Dettes échues 1 à 30 jours	Dettes échues 31 à 60 jours	Dettes échues 61 à 90 jours	Dettes échues 91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées					10							3
Montant total (T.T.C.) des factures concernées	141	57 253	22 398	125 814	450 077	655 683					136 166	136 166
% du montant total (T.T.C.) des achats de l'exercice	0,02 %	6,10 %	2,39 %	13,41 %	47,98 %	69,90 %						
% du chiffre d'affaires T.T.C. de l'exercice											33,22 %	33,22 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues												
Montant total des factures exclues												
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou légal - article L.441-6 ou L. 443-1 du code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement								Délais contractuels (préciser)				
								Délais légaux (préciser)				

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

(articles L.233-6 et L.247-1 du Code de Commerce)

Par acte sous-seing privé en date du 27 octobre 2020, la société FIPP a acquis le contrôle exclusif de la société Pamier, SARL au capital de 8.000 euros, ayant son siège social 15, rue de la Banque, 75002 Paris, immatriculée auprès du registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 440.342.178.

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

(article L.233-13 et L.247-2 du Code de Commerce)

5.1. ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ

(article L.233-13 du Code de Commerce)

La structure du capital est la suivante :

	Actionnariat FIPP au 31/12/2020			Actionnariat FIPP au 31/12/2019		
	Actions	% de capital	% de droits de vote	Actions	% de capital	% de droits de vote
Monsieur Alain DUMENIL	6 421 598	5,24 %	5,57 %	6 421 598	5,24 %	5,57 %
RODRA INVESTISSEMENT	49 361 425	40,30 %	42,80 %	49 361 425	40,30 %	42,80 %
ADC SIIC	6 000 000	4,90 %	5,20 %	6 000 000	4,90 %	5,20 %
FIPP (auto détention)	-	0,00 %	0,00 %	-	0,00 %	0,00 %
KENTANA	1 777 476	1,45 %	0,00 %	1 777 476	1,45 %	0,00 %
ALLIANCE 95	5 351 209	4,37 %	0,00 %	5 351 209	4,37 %	0,00 %
Groupe Alain DUMENIL	68 911 708	56,27 %	53,56 %	68 911 708	56,27 %	53,56 %
Public	53 559 846	43,73 %	46,44 %	53 559 846	43,73 %	46,44 %
Total	122 471 554	100,00 %	100,00 %	122 471 554	100,00 %	100,00 %

À la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire détenant plus de 5 % du capital ou des droits de vote.

Au 31 décembre 2020, le capital de la Société est composé de 122 471 554 actions et droits de vote, il n'existe pas de droit de vote double.

5.2. TITRES D'AUTOCONTRÔLE

(article L.233-13 du Code de Commerce)

La Société FIPP ne détenait pas au 31 décembre 2020 d'actions propres.

5.3. AVIS DE DÉTENTION ET ALIÉNATION DE PARTICIPATIONS CROISÉES

La société contrôlée, ALLIANCE 1995, détient 4,37 % du capital soit 5 351 209 actions sur les 122 471 554 actions composant le capital de FIPP au 31 décembre 2020.

Par conséquent, il n'y a pas eu d'aliénation d'actions intervenues à l'effet de régulariser les participations croisées conformément à l'article R.233-19 du Code de Commerce.

La société contrôlée KENTANA détient 1,45 % du capital soit 1 777 476 actions sur les 122 471 554 actions composant le capital de FIPP au 31 décembre 2020.

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

La survenance de la pandémie de Covid-19 constitue le principal événement postérieur à la clôture de l'exercice. Ses effets divers sur le fonctionnement de la société et sur la valorisation des actifs qu'elle détient sont décrits au paragraphe 2.3 ci-dessus.

Par délibération en date du 29 mars 2021 le Conseil d'Administration a décidé de transférer la siège social vers l'adresse suivante : 55, rue Charron – 75008 Paris. Cette décision est soumise à la ratification de la présente assemblée.

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

Le Groupe FIPP a décidé d'adopter la méthode de la juste valeur prévue par la norme IAS 40, afin d'évaluer les immeubles de placement. Cette option a pour objet de refléter dans les comptes consolidés les variations du marché des « immeubles de placement », et de donner au patrimoine sa valeur de marché.

CONTEXTE ÉCONOMIQUE ¹

En 2020, la France était la septième puissance économique mondiale, juste derrière le Royaume-Uni et l'Inde. La reprise du pays après la crise économique de 2008 est intervenue plus tard que dans d'autres pays européens et est restée fragile en raison de déséquilibres structurels. En 2020, en raison de la pandémie Covid-19, la France a subi l'une des contractions économiques les plus fortes parmi les pays de l'UE. Selon les estimations du FMI, la croissance du PIB s'est contractée de près de -19 % (en glissement annuel) au deuxième trimestre 2020.

Pendant toute l'année 2020, la production a reculé de -9,8 % alors que l'activité économique a rebondi au troisième trimestre. Selon les prévisions d'octobre 2020 du FMI, la croissance du PIB est estimée à 6 % en 2021 avant de ralentir à 2,9 % en 2022, sous réserve de la reprise économique mondiale post-pandémique.

La consommation privée et l'activité d'investissement devraient bénéficier des mesures de relance budgétaire, tandis que le

raffermissement de la demande mondiale devrait stimuler les exportations. Cependant, une prolongation de la crise sanitaire jusqu'en 2021 pourrait retarder la reprise économique. Dans sa dernière mise à jour de janvier 2021 des Perspectives de l'économie mondiale, le FMI a révisé ses projections de croissance du PIB de la France à 5,5 % en 2021 et 4,1 % en 2022 (soit une différence par rapport aux projections des PEM d'octobre 2020 de -0,5 % et +1,2 %, respectivement).

MARCHÉ HÔTELIER DE MONTAGNE ^{2,3}

Indépendamment des aléas climatiques, les habitudes de consommation des clients à la montagne évoluent.

À l'image de la population générale la clientèle de la montagne vieillit et a tendance à délaisser un peu les activités de « glisse » pour des raisons de sécurité et de santé et à privilégier l'ambiance de la montagne et la convivialité.

Le parc immobilier a donc dû évoluer afin de ne plus constituer un simple lieu pour dormir mais devenir un véritable lieu de résidence cultivant le bien-être et adapté à la convivialité en famille ou entre amis.

Hormis cette évolution, le « marché montagne » de par la qualité et la diversité des stations françaises, bénéficie d'une forte attractivité.

1. Trade Solutions BNP Paribas 2 avril 2021.

2. Extrait de « L'hôtellerie de montagne explore de nouvelles pistes » du 21/02/2019 qui reprend des données issues du département Hotels & Hospitality, JLL.

3. BNP Paribas - At a glance - le marché Hôtelier en France - 4T2020.

De fait la nature et aussi le volume de la demande pour les stations françaises évoluent sans cesse.

Mais en 2020, le secteur de l'Hôtellerie a clairement marqué le pas. Malgré la levée des contraintes de confinement strict en France, ce secteur pâtit encore fortement des restrictions mondiales qui ne favorisent pas le tourisme. L'investissement hôtelier en France a atteint 851,2 millions d'euros sur l'année 2020, soit une baisse de -67,4 % par rapport à 2019.

Mais l'hôtellerie de montagne continue d'intéresser les investisseurs avec plusieurs transactions réalisées au 4^{ème} trimestre. On peut ainsi citer le village Montana (217 clés répartis entre deux hôtels et six résidences) acquis par Whitegold Hospitality en VEFA ou bien l'hôtel 5*Altapura situé à Val Thorens, acquis par Eoden.

Côté Performances, l'année 2020 a été éprouvante pour les hôteliers, qui ont dû composer avec des niveaux de fréquentation très variables en lien avec l'évolution de l'épidémie. C'est au cours du premier confinement que les taux d'occupation ont accusé les plus fortes baisses (jusqu'à -67,1 points en avril 2020 par rapport à avril 2019). Grâce à un assouplissement des mesures sanitaires, la saison estivale a affiché des performances relativement proche de celles observées en 2019. Le durcissement des mesures sanitaires depuis mi-octobre continue cependant d'affecter fortement l'activité hôtelière

Perspectives 2021

L'année 2021 s'annonce compliquée pour l'industrie du tourisme alors que l'épidémie et les restrictions sanitaires persistent. Les perspectives de nouvelles vagues couplées au ralentissement de l'activité créent un climat d'incertitude pesant sur les entreprises et les ménages.

Ainsi, l'efficacité et la rapidité de la campagne de vaccination au niveau mondial sont cruciales pour la reprise du secteur hôtelier

LE MARCHÉ LONDONIEN ^{1,2}

En l'espace de quelques années, le marché de l'immobilier à Londres a considérablement évolué. De nombreux acquéreurs sont venus investir au Royaume-Uni. Forcément, cette

arrivée massive de nouveaux acheteurs a eu un impact sur les prix de l'immobilier.

La pandémie de Covid-19 a eu d'importantes répercussions sur le quotidien de chacun. En ce qui concerne l'immobilier, le Royaume-Uni a connu ce que l'on appelle un boom post-confinement. Quand les anglais sont sortis du confinement, ils ont décidé d'investir dans l'immobilier. Au total, l'Angleterre a enregistré son plus grand nombre de compromis de ventes signés depuis ces dix dernières années. Un total de 37 milliards de livres sterling.

Suite à l'annonce du Brexit, l'Angleterre a connu une forte baisse de prix dans le secteur de l'immobilier. Cependant, ce n'est pas seulement Londres qui attire les nouveaux acquéreurs. En réalité, la plupart de ces nouveaux investisseurs sont résidents de la capitale qui ont pris l'initiative d'aller s'installer ailleurs. Certaines régions offrent un cadre de vie très agréable, plus sain, et surtout, le coût de vie est moins élevé qu'à Londres. Entre le confinement, l'obligation de télétravailler, et le Brexit, les anglais ont quitté la capitale pour des raisons économiques et pour augmenter leur qualité de vie. Au total, les prix de l'immobilier à Londres ont chuté d'environ 2 % mais restent élevés et le marché reste robuste.

Lorsque le Brexit a été annoncé, de nombreuses personnes qui avaient l'intention de devenir propriétaires, ont mis leur projet en suspens face à l'incertitude du contexte politico-économique. Depuis lors, ces personnes ont finalement concrétisé leur projet, d'où cet engouement assez étonnant autour de l'immobilier anglais. Par ailleurs, le marché de l'immobilier a aussi pu être boosté grâce au moratoire sur la taxe immobilière. Celui-ci concerne toutes les transactions de moins de 500 000 livres. Il fait partie d'un ensemble de mesures visant à favoriser le marché de l'immobilier au Royaume-Uni, mais cette mesure doit s'arrêter le 31 mars 2021. En sus, le 1^{er} avril 2021, le gouvernement prévoit de voter une taxe supplémentaire de 2 % sur le *stamp duty* pour les non-résidents afin de freiner les investissements étrangers.

Perspectives 2021

Plus personne ne s'ose à faire des pronostics tellement le marché immobilier est solide et paraît défier les règles de la logique. Les fondamentaux restent les mêmes : Londres restera Londres, une capitale du monde très

1. Les évolutions du marché immobilier à Londres- Breteuilimmo.com (dossier 29/12/2020).

2. Le marché immobilier à Londres à l'acquisition _ Analyse French Touch Properties (septembre 2020).

attractive, la demande est immense et l'offre trop faible. Les prix ont augmenté de 10 % en moyenne annuelle depuis plus de 20 ans jusqu'en 2016, date du referendum. Ils sont plus ou moins stables depuis (sauf pour le haut du marché qui a perdu environ 15 % depuis 2015).

Certains pensent que l'Angleterre, toujours pragmatique, pourrait tirer son épingle du jeu après le Brexit et devenir le Singapour de l'Europe... Néanmoins, à court terme, les signaux ne vont pas dans ce sens et les perspectives ne sont pas toutes réjouissantes : Covid, Brexit, fin de la « *stamp duty holiday* » et taxe additionnelle à l'achat pour les non-résidents.

LES ENGAGEMENTS D'INVESTISSEMENT

La Direction n'a pas pris d'engagements d'investissement.

L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)

La situation nette du Groupe ressort de ce fait à 37 181 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 2020 :

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Capitaux propres consolidés	37 181	73 338
Titres d'autocontrôle		
7 128 685 actions	991	991
Plus/Moins value sur titres d'autocontrôle	1 306	3 541
Actif net réévalué	39 479	77 871
Nombre d'actions	122 471 554	122 471 554
ANR par action (en euros)	0,3224	0,6358

8. APPROBATION DES COMPTES – AFFECTATION DU RÉSULTAT – DIVIDENDES VERSÉS – QUITUS AUX ADMINISTRATEURS

8.1. AFFECTATION DU RÉSULTAT SOCIAL

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 (952 209,63 euros) comme suit :

Origine :

Perte de l'exercice clos
le 31/12/2020 : (1 974 031,45 €)
Report à nouveau débiteur
au 31/12/2020 : (8 806 160,97 €)

Affectation :

En totalité, au poste « report à nouveau » : (10 780 192,42 €)

Il est précisé que, dans le cadre du régime SIIC, la Société a des obligations de distribution de ses résultats ; celles-ci s'élèvent à 146 932,47 euros au titre de l'exercice clos

le 31 décembre 2020 pour un résultat exonéré (résultat SIIC) d'un montant de 174 967,59 euros composé pour -34 935,93 d'un résultat de locations, pour 209 903,52 euros d'un résultat de cessions.

Le résultat distribuable étant négatif, l'obligation de distribution 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 €

8.2. CHARGES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT

(article 39-4 du Code Général des Impôts)

Nous vous informons que nos comptes annuels clos le 31 décembre 2020 ne font apparaître aucune charge, ni dépenses visées par l'article 39-4 du Code Général des Impôts.

8.3. DISTRIBUTIONS ANTÉRIEURES DE DIVIDENDES

(article 243 bis du Code Général des Impôts)

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous rappelons que la Société n'a pas procédé à une distribution de dividendes au titre des trois précédents exercices.

Nous vous rappelons qu'au cours des trois derniers exercices, aucune distribution exceptionnelle n'a été versée par la société FIPP.

8.4. QUITUS AUX ADMINISTRATEURS

Nous vous proposons de donner quitus à vos Administrateurs.

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

(articles L.232-1 et L.233-26 du Code de Commerce)

Nous vous rappelons, conformément aux dispositions des articles L.232-1 et L.233-26 du Code de Commerce que notre Société et le Groupe n'ont engagé aucune dépense au titre de l'exercice clos en matière de recherche et de développement.

10. DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

(article L22-10-36 du Code de commerce)

Nous vous rappelons que l'article L.22-10-36 du Code de Commerce, modifié par l'ordonnance n°2017-1180 du 19 juillet 2017, a remplacé l'ancien rapport dit « RSE » par une déclaration de performance extra-financière.

La Société n'ayant pas dépassé les seuils prévus par l'article L.22-10-36 du Code de Commerce, elle n'a pas à établir cette déclaration de performance extra-financière.

11. SEUIL DE PARTICIPATION DES SALARIÉS AU CAPITAL SOCIAL

(article L.225-102 du Code de Commerce)

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

12. INFORMATIONS RELATIVES À LA MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS

(article L.225-211 du Code de Commerce)

Un programme de rachat par notre Société de ses propres actions a été autorisé par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 23 juin 2020 pour une durée de 18 mois.

La Société a procédé, au cours de l'exercice 2020, aux opérations suivantes :

Au cours de l'exercice écoulé	
Nombre d'actions propres rachetées	0
Nombre des actions propres vendues	0
Cours moyen des achats	0 €
Cours moyen des actions vendues	0 €
Montant global des frais de négociation :	-
Actions propres inscrites au nom de la Société au 31/12/2020	
Nombre :	
Fraction du capital qu'elles représentent	0,0 %
Valeur globale évaluée au cours d'achat	0 €

Le détail des finalités et des opérations réalisées sur les actions de la Société est mentionné au point 21 du présent rapport, et ce afin de vous informer sur les opérations réalisées en vertu des dispositions prévues à l'article L.229 alinéa 1 du Code de Commerce.

13. SITUATION DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS

Aucun mandat d'Administrateurs n'arrive à expiration à l'issue de l'assemblée.

14. SITUATION DES MANDATS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Aucun mandat de Commissaire aux Comptes n'arrive à échéance à la présente assemblée.

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

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire en date du 23 juin 2020 a autorisé le Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions pour une période de dix-huit mois.

Cette autorisation arrivant à échéance en décembre 2021, il sera donc proposé à la présente Assemblée de renouveler cette autorisation pour une nouvelle période de dix-huit mois.

Ces achats et ventes pourraient être effectués à toutes fins permises ou qui viendraient à être autorisées par les lois et règlements en vigueur.

L'acquisition, la cession ou le transfert des actions pourraient être effectués, sur le marché ou de gré à gré, par tout moyen compatible avec la loi et la réglementation en vigueur, y compris par l'utilisation d'instruments financiers dérivés et par acquisition ou cession de blocs.

Ces opérations pourraient intervenir à tout moment, sous réserve des périodes d'abstention prévues par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Le prix maximum d'achat ne pourrait excéder 1 € (un euro) par action et le nombre maximum d'actions pouvant être acquises au titre de la présente autorisation serait, conformément à l'article L.22-10-62 du Code de Commerce, fixé à 10 % du capital social de la Société ; étant précisé que (i) le nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne pourra excéder 5 % de son capital, conformément aux dispositions de l'article L.22-10-62, alinéa 6 du Code de Commerce, et (ii) cette limite s'applique à un nombre d'actions qui sera, le cas échéant, ajusté afin de prendre en compte les opérations affectant le capital social postérieurement à la présente assemblée, les acquisitions réalisées par la Société ne pouvant en aucun cas l'amener à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'une personne agissant en son propre nom mais pour le compte de la Société, plus de 10 % du capital social, étant précisé que le

montant global que la Société pourra consacrer au rachat de ses propres actions sera conforme aux dispositions de l'article L.225-210 du Code de Commerce. En cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites durant la durée de validité de la présente autorisation ainsi qu'en cas de division ou de regroupement des actions, le prix unitaire maximum ci-dessus visé serait ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital avant l'opération et ce nombre après l'opération.

Nous vous proposons d'accorder à votre Conseil d'Administration tous pouvoirs nécessaires à l'effet de :

- décider la mise en œuvre de la présente autorisation,
- passer tous ordres de bourse, conclure tous accords en vue, notamment, de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, conformément à la réglementation boursière en vigueur,
- effectuer toutes déclarations et de remplir toutes autres formalités et, de manière générale, faire ce qui sera nécessaire.

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

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire en date du 23 juin 2020 a autorisé le Conseil d'Administration à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il décidera, par annulation de toute quantité d'actions auto-détenues qu'il décidera dans les limites fixées par la loi, conformément aux dispositions des articles L.22-10-62 et suivants du Code de Commerce.

Cette autorisation a été consentie pour une période de dix-huit mois et arrivera donc à échéance en décembre 2021. Il sera donc proposé à la présente Assemblée de renouveler cette autorisation pour une nouvelle période de dix-huit mois.

17. DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE À DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET DE PROCÉDER À L'AUGMENTATION DU CAPITAL PAR INCORPORATION DE RÉSERVES, BÉNÉFICES OU PRIMES

Nous vous demandons de déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, pendant une période de vingt-six mois à compter de l'assemblée, la compétence de décider une ou plusieurs augmentations du capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible et sous forme d'attribution d'actions gratuites ou/et d'élévation de la valeur nominale des actions existantes.

Nous vous proposons de limiter le montant total des augmentations de capital social susceptibles d'être ainsi réalisées, augmenté du montant nécessaire pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions et indépendamment du plafond global fixé au point n°23 sur lequel il s'impute, afin qu'il ne soit pas supérieur au montant des comptes de réserves, primes ou bénéfices visés ci-dessus qui existent lors de l'augmentation de capital.

En cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation, nous vous proposons,

conformément aux dispositions de l'article L.22-20-50 du Code de Commerce, que les droits formant rompus ne soient pas négociables et que les titres correspondants soient vendus ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation au plus tard trente jours après la date d'inscription à leur compte du nombre entier de titres attribués.

Nous vous proposons d'accorder à votre Conseil d'Administration tous pouvoirs avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence et modifier en conséquence les statuts.

Nous vous proposons de prendre acte de ce qu'il pourra être fait usage de ladite délégation en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la Société.

Cette délégation privera d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

18. DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE À DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET DE PROCÉDER À L'AUGMENTATION DU CAPITAL PAR ÉMISSION, AVEC MAINTIEN DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION, D' ACTIONS ORDINAIRES ET/OU DE VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL ET/OU DE VALEURS MOBILIÈRES DONNANT DROIT À L'ATTRIBUTION DE TITRES DE CRÉANCE

Nous vous demandons de conférer au Conseil d'Administration :

Une délégation de compétence avec faculté de subdélégation, à l'effet de décider une ou plusieurs augmentations du capital avec maintien du droit préférentiel de souscription, par l'émission, en France ou à l'étranger, en euros, d'actions ordinaires de la Société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens,

immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires de la Société à émettre ou d'une société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, les valeurs

mobilières autres que des actions pouvant être également libellées en monnaies étrangères ou en unité monétaire quelconque établie par référence à plusieurs monnaies, par souscription en numéraire ou par compensation de créances dans les conditions légales.

La délégation que nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration serait valable pour une durée de vingt-six mois à compter de l'assemblée.

Le plafond de ces augmentations de capital serait fixé conformément aux dispositions du point n° 23 du présent rapport ci-après.

Les actionnaires disposeraient, proportionnellement au montant de leurs actions, d'un droit préférentiel de souscription aux actions et/ou valeurs mobilières dont l'émission serait décidée en vertu de la présente délégation de compétence.

Si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions et/ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil pourrait offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

Si les souscriptions des actionnaires et, le cas échéant, du public n'ont pas absorbé la totalité des actions et/ou valeurs mobilières à émettre, le

Conseil d'Administration aura la faculté, dans l'ordre qu'il déterminera, soit de limiter, conformément à la loi, l'émission au montant des souscriptions reçues sous la condition que celui-ci atteigne au moins les trois-quarts de l'émission qui aura été décidée soit de répartir librement tout ou partie des titres émis non souscrits.

Nous vous proposons de constater que, le cas échéant, la délégation susvisée emporte de plein droit au profit des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à des actions de la Société, susceptibles d'être émises, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

Nous vous proposons d'accorder à votre Conseil d'Administration tous pouvoirs avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence et modifier en conséquence les statuts.

Nous vous demandons de prendre acte de ce qu'il pourra être fait usage de ladite délégation en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la Société.

Cette délégation privera d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

19. DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE À DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET DE PROCÉDER À L'AUGMENTATION DU CAPITAL PAR ÉMISSION, AVEC SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION, D' ACTIONS ORDINAIRES ET/OU DE VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL ET/OU DE VALEURS MOBILIÈRES DONNANT DROIT À L'ATTRIBUTION DE TITRES DE CRÉANCE

Nous vous proposons également de conférer à votre Conseil d'Administration une délégation de compétence, avec faculté de subdélégation, à l'effet de décider une ou plusieurs augmentations du capital par l'émission, en France ou à l'étranger par voie d'offre au public de titres financiers, d'actions ordinaires de la Société libellées en euros ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires de la

Société à émettre ou d'une société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, les valeurs mobilières autres que des actions pouvant être également libellées en monnaies étrangères ou une unité monétaire quelconque établie par référence à plusieurs monnaies, dont la souscription pourra

être libérée soit en espèces soit par compensation de créances dans les conditions légales, avec suppression du droit préférentiel de souscription et ce, afin d'assurer le financement des activités et des investissements du Groupe.

Conformément à l'article L.22-10-54 du Code de Commerce, les actions nouvelles pourront être émises à l'effet de rémunérer des titres apportés à la Société dans le cadre d'une offre publique d'échange ou d'une offre publique mixte sur des actions d'une autre société dont les actions sont soumises aux négociations sur un marché réglementé, étant précisé que le Conseil d'Administration aura en particulier à fixer les parités d'échange ainsi que, le cas échéant, la soulte en espèces à verser aux actionnaires qui apporteront leurs titres à l'offre publique d'échange initiée par la Société.

La délégation que nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration serait valable pour une durée de vingt-six mois à compter de l'assemblée.

Nous vous proposons de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et/ou valeurs mobilières qui pourront être émises en vertu de la présente délégation de compétence et de conférer au Conseil d'Administration le pouvoir d'instituer au profit des actionnaires un délai de priorité pour les souscrire et d'en fixer la durée, en application des dispositions de l'article L.22-10-51 du Code de Commerce.

Dans l'hypothèse où les souscriptions des actionnaires et du public n'auraient pas absorbé la totalité des actions et/ou valeurs mobilières à émettre, nous vous proposons d'autoriser votre Conseil d'Administration dans l'ordre qu'il déterminera, de limiter, conformément à la loi, l'émission au montant des souscriptions reçues sous la condition que celui-ci atteigne au moins les trois-quarts de l'émission qui aura été décidée, ou d'offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

Le prix d'émission des actions et/ou des valeurs mobilières à émettre de manière immédiate ou différée sera au moins égal au minimum autorisé par la législation.

Le prix d'émission des actions résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital émises en vertu de la présente délégation sera soumis aux dispositions de l'article L.22-10-52 du Code de Commerce.

Nous vous proposons d'autoriser le Conseil d'Administration, conformément à l'article L.225-129-2 et du deuxième alinéa de l'article L.22-10-52 1° du Code de Commerce et dans la limite de 10 % du capital existant à ce jour, à fixer le prix d'émission selon les modalités suivantes : la somme revenant ou devant revenir à la Société, pour chacune des actions émises, après prise en compte, en cas d'émission de bons de souscription autonome d'actions, du prix de souscription desdits bons, devra au moins être égal à 90 % de la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant la fixation des modalités d'émission.

Nous vous proposons de constater que, le cas échéant, la délégation susvisée emportera de plein droit au profit des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à des actions de la Société, susceptibles d'être émises, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

Le plafond de ces augmentations de capital serait fixé conformément aux dispositions du point n23 du présent rapport ci-après.

Nous vous proposons d'autoriser votre Conseil d'Administration avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence et modifier en conséquence les statuts.

Nous vous proposons de prendre acte de ce qu'il pourra être fait usage de la présente délégation en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la Société.

Cette délégation privera d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

20. AUTORISATION D'AUGMENTER LE MONTANT DES ÉMISSIONS EN CAS DE DEMANDES EXCÉDENTAIRES

Nous vous proposons pour chacune des délégations ci-dessus proposées d'autoriser le Conseil d'Administration, lorsqu'il constate une demande excédentaire d'augmenter le nombre de titres à émettre dans les conditions fixées par l'article L.22-10-51 du Code de Commerce.

21. AUTORISATION DONNÉE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET DE PROCÉDER À L'AUGMENTATION DU CAPITAL, DANS LA LIMITE DE 10 % DU CAPITAL EN VUE DE RÉMUNÉRER DES APPORTS EN NATURE DE TITRES DE CAPITAL OU DE VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL

Nous vous demandons de bien vouloir autoriser votre Conseil d'Administration à augmenter le capital social dans la limite de 10 % de son montant au moment de l'émission en vue de rémunérer des éventuels apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Cette autorisation serait consentie pour une durée de vingt-six mois. Elle annulerait et

remplacerait celle donnée par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire en date du 26 juin 2019 en sa seizième résolution.

Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation ne pourra être supérieur à 10 % du capital social. Ce plafond s'imputera sur le plafond global ci-après proposé au point n°23.

22. DÉLÉGATION DE POUVOIRS À DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET DE PROCÉDER À L'AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL PAR ÉMISSION D'ACTIONS RÉSERVÉES AUX ADHÉRENTS D'UN PLAN D'ÉPARGNE D'ENTREPRISE ÉTABLIS EN APPLICATION DES ARTICLES L.225-129-6 DU CODE DE COMMERCE ET L.3332-18 ET SUIVANTS DU CODE DE TRAVAIL

Nous vous proposons également d'autoriser votre Conseil d'Administration à réaliser une augmentation de capital, réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise et effectuée dans les conditions des articles L.3332-18 à L.3332-24 du Code du Travail par l'émission d'actions ordinaires de numéraire et, le cas échéant, par l'attribution gratuite d'actions ordinaires ou d'autres titres donnant accès au capital.

Il est précisé que, conformément aux dispositions des articles L.3332-19 et L.3332-21 du Code du Travail, le prix des actions à émettre ne pourra être ni inférieur de plus de 20 % (ou de 30 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L.3332-25 et L.3332-26 du Code du Travail est supérieure ou égale à dix ans) à la moyenne des premiers cours cotés de l'action lors des 20 séances de bourse précédant le jour de la décision du Conseil

d'Administration fixant la date d'ouverture des souscriptions, ni supérieure à cette moyenne.

Le montant nominal maximum de la ou des augmentations pouvant être réalisées par utilisation de la délégation est de 3 % du montant du capital social atteint lors de la décision du Conseil d'Administration de réalisation de cette augmentation. Ce plafond s'imputera sur le plafond global ci-après proposé au point n°23.

A cet effet nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration, pour une durée de vingt-six mois, tous pouvoirs à l'effet d'utiliser la délégation.

Le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et plus généralement faire le nécessaire en pareille matière.

23. PLAFOND GLOBAL

Conformément à l'article L.225-129-2 du Code de Commerce, le plafond global de l'augmentation du capital social qui pourrait résulter, immédiatement ou à terme, de l'ensemble des émissions d'actions, titres et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital réalisées en vertu des délégations de compétence et autorisations prévues aux points n°17 à 22 du présent rapport, serait fixé

à un montant nominal total maximal de 100 000 000 (cent millions) d'euros, ce montant ayant été établi compte non tenu du montant nominal des titres de capital à émettre, le cas échéant, au titre des ajustements effectués, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

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

En application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce, nous vous rendrons notamment compte dans un rapport joint de la composition du conseil et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein, des conditions de préparation et

d'organisation des travaux du conseil, des éventuelles limitations apportées aux pouvoirs du Directeur Général, des éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, des mandats et des informations sur les rémunérations des mandataires sociaux.

25. PROGRAMMES DE RACHAT D'ACTIONS

Conformément à la loi, nous vous rendons compte des opérations d'achat d'actions propres réalisées par la Société du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2020, en vertu de l'autorisation conférée par l'Assemblée Générale des actionnaires, conformément à l'article L.22-10-62 du Code de Commerce.

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 26 juin 2019 des actionnaires de la Société FIPP a autorisé un programme de rachat d'actions conformément à l'article L.22-10-62 du Code de Commerce.

Finalités de l'opération d'achat d'actions	Nombre d'actions achetées pour cette finalité	Prix des actions achetées	Volume d'actions cédées pour cette finalité	Réallocation à d'autres finalités
Animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action de la Société au travers d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'AMF	-	-	-	-
Mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions	-	-	-	-
Attribution gratuite d'actions à des salariés et/ou mandataires sociaux	-	-	-	-
Attribution d'actions à des salariés, et le cas échéant, des mandataires sociaux au titre de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise et de la mise en œuvre de tout plan d'épargne d'entreprise	-	-	-	-
Achat d'actions pour la conservation et remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe	-	-	-	-
Remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital	-	-	-	-
Annulation des actions rachetées	-	-	-	-

26. TABLEAU RÉCAPITULATIF DES OPÉRATIONS VISÉES À L'ARTICLE L.621-18-2 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

(article 223-26 du Règlement Général de l'AMF)

Aucune opération n'ayant été réalisée et/ou portée à notre connaissance au cours de l'exercice écoulé, le tableau récapitulatif visé par l'article L.621-18-2 du Code Monétaire et Financier n'est en conséquence pas requis au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

27. OPÉRATIONS D'ATTRIBUTION D' ACTIONS RÉALISÉES EN VERTU DES ARTICLES L.22-10-59 ET L.225-197-3 DU CODE DE COMMERCE ET OPÉRATIONS RÉALISÉES EN VERTU DES DISPOSITIONS PRÉVUES AUX ARTICLES L.22-10-56 ET L.225-186 DU CODE DE COMMERCE

Aucune option de souscription et/ou d'achat d'actions, ni aucune attribution gratuite d'actions n'a été attribuée ou levée au cours de l'exercice écoulé.

28. PRÊTS INTERENTREPRISES

(article L.511-6 du Code Monétaire et Financier)

La Société n'a consenti, au cours de l'exercice 2020, aucun prêt à moins de deux ans, à titre accessoire à son activité principale, à des microentreprises, des PME ou des entreprises de petites tailles avec lesquelles elle entretient des relations économiques le justifiant.

29. TABLEAU DES RÉSULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES

Au présent rapport est joint en Annexe 6 conformément aux dispositions de l'article R.225-102 du Code de Commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la société au cours de chacun des 5 derniers exercices.

30. POUVOIRS EN VUE DES FORMALITÉS

Nous vous proposons de conférer tous pouvoirs au porteur d'un exemplaire, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités de dépôt et de publicité requises par la loi.

CONCLUSION

Nous vous demandons de donner quitus entier et définitif à votre Conseil d'Administration de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, ainsi qu'aux Commissaires aux Comptes pour l'accomplissement de leur mission qu'ils vous relatent dans leurs rapports.

Votre Conseil vous invite à approuver, par votre vote, le texte des résolutions qu'il vous propose.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

ANNEXE 1 - PATRIMOINE 31 DÉCEMBRE 2020

Société	Immeuble	Code postal	Ville	Nature du bien	Total m²
SAMRIF	Centre Clos la Garenne	94	Fresnes	C. Commercial	5 419 m²
PAMIER	Immeuble Ampère	93	Blanc Mesnil	Restructuration	54 030 m²
Total banlieue					59 449 m²
FTI	Hôtel le TOTEM	74	Flaine	Hôtel	4 968 m²
BRIAULX	Résidence des Arcs	74	Arc 2000	Hôtel	15 234 m²
LE BREVENT	Résidence La Forêt	74	Flaine	Caves	113 m²
ALLIANCE 95	Chalets « Les Meuniers »	74	Megève	Résidentiel	1 447 m²
FIPP	Terrain rue Jean Bouin	55	Verdun	Terrain	127a05ca
Total province					21 762 m²
HILLGROVE	50 Charles Street, London	GB	Londres		505 m²
Total étranger					505 m²
Total Groupe FIPP					81 716 m²

ANNEXE 2 - RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

Chers Actionnaires,

En application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce, nous avons établi le présent rapport en conformité avec les dispositions issues de la loi 2019-744 du 19 juillet 2019 et les dispositions des articles, L.22-10-10 et L.22-10-11 du Code de commerce.

Ce rapport rend compte (i) de la composition du conseil, (ii) de (a) la politique de diversité appliqués aux membres du conseil au regard des critères tels que l'âge, le sexe, les qualifications et l'expérience professionnelle, et des (b) objectifs de cette politique, de ses modalités de mise en œuvre et des résultats obtenus, (iii) des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil, (iv) des éventuelles limitations apportées aux pouvoirs du Directeur Général, (v) des éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, (vi) des mandats, (vii) des informations sur les rémunérations des mandataires sociaux, et (viii) de la manière dont la Société recherche une représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Comité de Direction et sur les résultats en matière de mixité dans les 10 % de postes à plus forte responsabilité.

Il détaille également les éléments de rémunération des mandataires sociaux, la liste de leurs mandats et fonctions, ainsi que la liste des conventions réglementées.

Le rapport contient le tableau des délégations accordées par l'Assemblée Générale en cours de validité et les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat et d'échange, en application des articles L.22-10-10 et L.22-10-11 du Code de Commerce.

Le Conseil d'Administration ayant décidé de ne pas se référer à un code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises, sont exposées dans ce rapport les raisons de ce choix ainsi que les règles de contrôle interne retenues.

Ce rapport indique enfin les modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale ainsi que les principes et règles arrêtés par le Conseil d'Administration pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature, accordés aux mandataires sociaux.

Le présent rapport a été approuvé par le Conseil d'Administration dans sa séance du 28 mai 2021.

C'est dans ces circonstances et afin de respecter ces dispositions relatives à la gouvernance d'entreprise (article L.225-37 du Code de Commerce), que je vous sou mets les informations suivantes :

1. CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ÉLABORÉ PAR LES ORGANISATIONS REPRÉSENTATIVES DES ENTREPRISES

La loi n°2008-649 du 3 juillet 2008 instaure une distinction selon que la Société se réfère ou non volontairement à un code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises.

Notre Société ne se conformant pas à l'intégralité des recommandations du Code AFEP MEDEF pour les raisons légitimes ci-après évoquées, a décidé conformément à ce que prévoit la loi elle-même, de déclarer qu'elle ne se référerait pas à un tel code (code AFEP-MEDEF ou Middlednext).

Pour autant, depuis plusieurs années, des procédures de contrôle interne ont été mises en place et ont été renforcées, de sorte que de réels progrès ont déjà pu être constatés et que la référence à un tel code ne s'est non seulement pas imposée mais est apparue de surcroît inadaptée à la Société.

Notre Société est cotée sur Euronext Paris et a opté pour le régime juridique et fiscal dérogatoire des SIIC. Toutefois, notre Groupe constitue ses propres équipes nécessaires à la gestion des actifs apportés. Au 31 décembre 2020, le Groupe emploie 2 personnes et bénéficie de salariés mis à disposition. Il n'a pas les ramifications ni l'organisation de la plupart des sociétés cotées en bourse. Cette mise à disposition d'équipes restreintes facilite la communication, le travail en commun et par suite, l'efficacité des mesures de contrôle interne.

En effet, l'effectif réduit des organes de direction facilite la mise en œuvre des orientations de la Société.

La souplesse de la structure permet par exemple à chaque Administrateur d'obtenir facilement les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission – notamment celle de contrôle – et d'échanger sur ce point avec les autres Administrateurs et/ou cadres dirigeants de la Société.

2. PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

2.1. Conseil d'Administration

Mission

Votre Conseil d'Administration définit la stratégie de l'entreprise, désigne les dirigeants mandataires sociaux chargés de gérer l'entreprise dans le cadre de cette stratégie et choisit le mode d'organisation (dissociation des fonctions de président et de directeur général ou unicité de ces fonctions), contrôle la gestion et veille à la qualité de l'information fournie aux actionnaires ainsi qu'aux marchés, à travers les comptes ou à l'occasion d'opérations importantes.

Composition

Conformément aux dispositions de l'article L.22-10-10 du Code de commerce, le présent rapport rend compte de la composition du Conseil d'Administration.

Votre Conseil d'Administration est composé de quatre membres :

- Monsieur Richard Lonsdale-Hands, Président du Conseil d'Administration et Directeur Général,
- Madame Valérie Gimond-Duménil, Administrateur,
- Mademoiselle Laurence Duménil, Administrateur,
- Monsieur Ludovic Dauphin, Administrateur.

La liste des autres fonctions et mandats exercés par vos Administrateurs figure au point 7 du présent rapport.

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

Il est rappelé que la loi 2011-103 du 27 janvier 2011 impose une représentation équilibrée des femmes et des hommes dans les Conseils d'Administration. L'article L.22-10-3 du Code de Commerce prévoit que la proportion des Administrateurs de chaque sexe ne peut être

inférieure à 40 %. La Société compte désormais deux femmes sur les quatre membres de son Conseil d'Administration, elle respecte donc le seuil de 40 % de représentation des Administrateurs de chaque sexe.

Organisation

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

Les convocations sont faites par écrit dans un délai raisonnable.

La programmation des dates de Conseil est faite suffisamment tôt pour assurer une bonne et complète information des Administrateurs ; étant précisé que ces derniers disposent du droit de se faire communiquer toute information ou tout document nécessaire à l'accomplissement de leur mission.

A cet égard, le Président s'efforce de leur communiquer toutes informations ou documents nécessaires préalablement, pour permettre aux membres du Conseil de préparer utilement les réunions. De même, chaque fois qu'un membre du Conseil en fait la demande, le Président lui communique dans la mesure du possible les éléments qu'il désire recevoir.

Du fait du contexte de la crise sanitaire, les réunions se sont tenues par voie téléphonique, ce en conformité avec le règlement intérieur, adopté le 27 septembre 2019 par le Conseil d'Administration, autorisant les réunions du Conseil par tous moyens, y compris par visioconférence et par conférence téléphonique. En 2020, le Conseil d'Administration s'est tenu onze fois.

La présence physique des membres aux réunions a été requise dans la mesure des disponibilités et de la nature des réunions.

Outre les points et décisions relevant légalement des attributions de cet organe, le Conseil d'Administration a débattu, des principales actions majeures conduites au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020 tant sur le plan externe (projets de cessions, commercialisations, marchés) qu'en matière de stratégie du Groupe et politique financière (restructuration du Groupe, prorogation de durée de la société, financement de l'activité).

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

2.2. Comité d'audit

En application de l'article L.823-20 du Code de Commerce, il est précisé qu'il n'a pas été mis en place de Comité d'audit spécifique, le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières étant assuré par le Conseil d'Administration.

2.3. Autres Comités

Compte tenu de la taille du Groupe FIPP, il n'a pas été mis en place à ce jour de comité spécifique concernant la vie de l'entreprise et l'activité de la Société (Comité des rémunérations, Comité de sélection ou de nomination).

Le Groupe FIPP poursuit ses efforts en matière de gouvernance d'entreprise.

2.4. Procédure d'évaluation des conventions courantes

Par application de la loi Pacte du 11 avril 2019, le Conseil d'Administration a mis en place, le 29 avril 2020, une procédure permettant d'évaluer régulièrement les conventions libres (c'est-à-dire portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales), décrite ci-dessous :

« Procédure d'évaluation et de contrôle des conventions dites « courantes » visées à l'article L.22-10-12 du Code de commerce.

Lors de la conclusion, du renouvellement ou de la modification des transactions auxquelles la Société est partie, l'appréciation et l'identification par la Direction Financière de la notion d'opération courante et des conditions normales sont retenues au regard, notamment :

- de la conformité à l'objet social de la société,
- de l'importance juridique ou les conséquences économiques, voire la durée de la convention s'y rapportant,
- de l'activité de la société et de ses pratiques habituelles, la répétition et/ou l'habitude constituent une présomption du caractère courant mais ne sont pas à elles seules déterminantes,
- des conditions usuelles de place.

Les personnes directement ou indirectement intéressées à l'une de ces conventions ne participent pas à son évaluation.

En cas de doute, la Direction Financière est autorisée à recourir à la consultation éventuelle des Commissaires aux Comptes de la société.

Le Conseil d'Administration procédera à un examen annuel des conventions libres qui auront été conclues au cours du dernier exercice ou au cours d'exercices antérieurs mais dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice.

Dans le cadre de cet examen, le Conseil revoit notamment la qualification et, le cas échéant, procède au reclassement ou déclassement de toute convention avec des parties intéressées (en convention réglementée ou libre, selon le cas) au vu des critères de qualification décrit ci-dessus.

Les personnes directement ou indirectement intéressées à l'une de ces conventions ne participent pas à son évaluation. ».

Cette procédure est inscrite dans le règlement intérieur de la Société.

Au cours de l'exercice écoulé, la procédure a été mise en œuvre comme suit :

- remise des conventions dites courantes au service juridique pour avis,
- revue de ces conventions pour évaluation financière.

3. MODALITÉS PARTICULIÈRES À LA PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conformément aux dispositions de l'article L.22-10-10 du code de commerce, le présent rapport indique que les modalités de participation des actionnaires à l'Assemblée Générale sont contenues aux articles 19 et 20 des statuts de la Société.

4. ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE (article L.22-10-11 du Code de Commerce)

1. Structure du capital de la Société

Le capital social est fixé à la somme de 15 000 000 euros.

Il est divisé en 122 471 554 actions ordinaires entièrement libérées.

2. Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou les clauses des conventions portées à la connaissance de la Société en application de l'article L.233-11 du Code de Commerce

Néant.

3. Participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont elle a connaissance en vertu des articles L.233-7 et L.233-12 du Code de Commerce

Cf. point 5 du rapport de gestion.

4. Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci

Néant.

5. Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier

Néant.

6. Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote

La Société n'a connaissance d'aucun accord entre actionnaires qui pourrait entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote.

7. Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'Administration ainsi qu'à la modification des statuts de la Société

La société est administrée par un Conseil d'Administration composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus. En cas de fusion, ce nombre pourra être augmenté dans les limites et conditions fixées par la loi. La durée des fonctions des Administrateurs est de trois ans. Les Administrateurs sortants sont rééligibles sous réserve des dispositions ci-après. L'Administrateur nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pour le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

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

8. Pouvoirs du Conseil d'Administration, en particulier l'émission ou le rachat d'actions

Cf. points 15 à 23 du rapport de gestion.

9. Accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, porterait gravement atteinte à ses intérêts

Néant.

10. Accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'Administration ou du Directoire ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique

Néant.

5. DISSOCIATION/CUMUL DES FONCTIONS DE PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTEUR GÉNÉRAL

Il est rappelé que le Conseil d'Administration en date du 8 juin 2011 a décidé d'opter pour le cumul des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général. Les actionnaires et les tiers sont parfaitement informés de l'option retenue. Monsieur Richard Lonsdale-Hands assume depuis le 25 novembre 2011 les fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général.

6. LIMITATIONS DES POUVOIRS DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires ainsi qu'au Conseil d'Administration.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, aucune limitation n'a été apportée par le Conseil aux pouvoirs du Directeur Général.

7. INFORMATIONS SUR LES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX

(article L.22-10-10 du Code de Commerce)

Nom et Prénom ou dénomination sociale des mandataires	Mandat dans la Société	Date de nomination et de renouvellement	Date de fin de mandat	Autre(s) fonction(s) dans la Société	Mandats et/ou fonctions dans une autre société (Groupe et hors groupe)
Richard LONSDALE-HANDS	Administrateur	07/06/2011 renouvelé le 29/09/2011, le 25/06/2014 le 22/06/2017 et le 23/06/2020	AGO appelée à statuer sur les comptes 31/12/2022	Président du Conseil d'Administration et Directeur Général	Cf. liste ci-après
Valérie GIMOND-DUMÉNIL	Administrateur	25/06/2014, renouvelée le 22/06/2017 et le 23/06/2020	AGO appelée à statuer sur les comptes 31/12/2022	Néant	Cf. liste ci-après
Laurence DUMÉNIL	Administrateur	22/06/2017 et le 23/06/2020	AGO appelée à statuer sur les comptes 31/12/2022	Néant	Cf. liste ci-après
Ludovic DAUPHIN	Administrateur depuis le 21/12/2018	21/12/2018 et le 23/06/2020	AGO appelée à statuer sur les comptes 31/12/2022	Néant	Cf. liste ci-après

Aucun membre du Conseil d'Administration n'atteint la limite d'âge de 80 ans fixée par l'article 12 des statuts de la Société.

Nous vous listons par ailleurs les autres mandats exercés par les membres du Conseil d'Administration de notre Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, en application des dispositions de l'article L.22-10-10 du Code de Commerce :

Monsieur Richard LONSDALE-HANDS, Administrateur et Président du Conseil d'Administration de votre Société, a exercé, pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2020, les fonctions suivantes :

Président Directeur Général et Administrateur des sociétés FIPP, Foncière Paris Nord ;

Président du Conseil d'Administration et Administrateur de la société Foncière 7 Investissement (jusqu'au 11 juin 2020) ;

Administrateur Directeur de la société Hillgrove Ltd ;

Administrateur des sociétés Ardor Investment SA, Ortac Resources PLC ;

Président de la société Laurean ;

Gérant des sociétés : Geober, Haussmann 51, Haussmann 78, Saudade ;

Madame Valérie GIMOND-DUMÉNIL, Administrateur de votre Société, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2020, les fonctions suivantes :

Président du Conseil d'Administration de la société : CiCom ;

Administrateur des sociétés : ACANTHE DÉVELOPPEMENT, Alliance Développement Capital S.I.I.C. (ADC SIIC), Ardor Capital SA, Cadanor, CiCom, Gépar Holding, Dual Holding, FIPP, Foncière Paris Nord, Zenessa SA.

Madame Laurence DUMÉNIL, Administrateur de votre Société, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2020 les fonctions suivantes :

Administrateur des sociétés : ACANTHE DÉVELOPPEMENT, Ardor Capital SA, Ardor Investment SA, Cadanor, Dual Holding, FIPP, Foncière 7 Investissement, Foncière Paris Nord, Smalto, Zenessa SA et Ci Com.

Monsieur Ludovic DAUPHIN, Administrateur de votre Société, a exercé, pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2020, les fonctions suivantes :

Président Directeur Général de la société : Baldavine SA depuis le 18 septembre 2020, Cofinfo depuis le 18 septembre 2020 ;

Président des sociétés : Bassano Développement SAS depuis le 18 septembre 2020, Cédriane SAS depuis le 18 septembre 2020, Kerry SAS depuis le 18 septembre 2020, Vélo SAS depuis le 18 septembre 2020 ;

Directeur Général de la société Smalto ;

Directeur Général Délégué des sociétés : ACANTHE DÉVELOPPEMENT, France Tourisme Immobilier, depuis le 16 octobre 2020 ;

Administrateur des sociétés : FIPP, France Tourisme Immobilier, Smalto, Baldavine SA depuis le 18 septembre 2020 ;

Gérant (depuis le 18 septembre 2020) des sociétés : SC Foncière du 17 Rue François 1^{er}, Lipo SC, Charron SC, Echelle Rivoli SCI, Halpylles SCI, La Planche Brûlée SCI, Le Brévent SCI, Megève Invest SCI ;

Directeur de l'établissement stable en France de la société belge Alliance Développement Capital SIIC depuis le 1^{er} décembre 2018 ;

Représentant permanent de la société Vélo SAS Administrateur de la société Baldavine SA, et de la société Vénus Administrateur de la société ACANTHE DÉVELOPPEMENT depuis le 18 septembre 2020.

Politique de rémunération des mandataires sociaux

Conformément à la loi du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, dite « loi Sapin 2 » et des dispositions de l'article L.22-10-8 du Code de Commerce, le Conseil d'Administration soumet à l'approbation de l'assemblée générale la politique de rémunération des mandataires sociaux en raison de l'exercice de leur mandat pour l'exercice 2020.

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

Cette politique est soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cas de vote négatif, le Conseil d'Administration se réunira dans un délai raisonnable et, dans l'intervalle, les principes mis en œuvre en 2020 continueront à s'appliquer.

En application de l'article L.22-10-34 du Code de Commerce, les montants résultant de la

mise en œuvre de ces principes et critères seront soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2021. Nous vous proposons d'approuver cette politique telle que présentée dans ce rapport.

7.1. Principes de rémunération

Principes collectifs de rémunération

Le Conseil d'Administration estime que la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société est conforme à l'intérêt social de la Société. Elle contribue à sa pérennité et à sa stratégie commerciale car elle repose sur une recherche permanente d'un équilibre entre les intérêts de l'entreprise, la prise en compte de la performance des dirigeants et la continuité des pratiques de rémunération et des actionnaires tout en assurant la fidélisation de l'équipe dirigeante. La détermination des rémunérations tend à valoriser le travail accompli des mandataires sociaux et à promouvoir les principes d'exigence propres à la Société.

La politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société est examinée sur une base annuelle par le Conseil d'Administration (détermination de la rémunération des membres du Conseil, de la rémunération du Président du Conseil d'Administration et proposition pour la détermination de la rémunération globale des membres du Conseil d'Administration). Toutes les mesures permettant d'éviter ou de gérer les conflits d'intérêts sont et seront prises en fonction des cas échéants.

La politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société est fondée sur des critères de performance appréciés sur une période de trois ans et possiblement pondérés selon l'évolution de la situation macro-économique. La structure de la rémunération des mandataires sociaux peut être synthétiser de la manière suivante :

- Performance absolue du groupe FIPP
- Performance relative par rapport à un panel de groupe comparable
- Performance interne d'évolution des revenus nets locatifs
- Performance interne d'évolution de la valeur des immeubles
- Performance sur les plus-values de cession d'immeubles
- Performance sur l'organisation interne et la maîtrise des coûts

La rémunération du Président et des membres du Conseil d'Administration comprend trois éléments principaux :

Rémunération fixe

Actuellement, les membres du Conseil d'Administration ne bénéficient pas d'une rémunération fixe annuelle. Toutefois, une rémunération fixe des membres du Conseil peut être décidée sur une base individuelle par le Conseil d'Administration en fonction des responsabilités exercées. Une révision annuelle peut être proposée par le Conseil d'Administration au cours de l'exercice concerné.

Rémunération variable annuelle

Les membres du Conseil d'Administration ne bénéficient pas d'une rémunération variable annuelle.

Rémunérations exceptionnelles

Le Conseil d'Administration peut décider de l'attribution à un ou plusieurs membres du Conseil de rémunérations exceptionnelles, notamment à l'occasion d'opérations particulières réalisées par la Société.

Autres avantages de toute nature

Le Conseil d'Administration se réserve le droit et pourrait accorder aux membres du Conseil le bénéfice d'un véhicule de fonction.

Le Conseil d'Administration se réserve le droit et pourrait accorder aux membres du Conseil le bénéfice d'attribuer des actions gratuites.

L'enveloppe globale de rémunération des Administrateurs est déterminée par l'Assemblée Générale des actionnaires. Sa répartition est ensuite fixée par le Conseil d'Administration selon différents critères. Tout d'abord, l'assiduité aux différentes séances du Conseil est naturellement prise en considération. Par ailleurs, il est également tenu compte de leur niveau de responsabilité et du temps consacré à leurs fonctions. Les rémunérations au titre du mandat sont également attribuées au regard des travaux effectués par les Administrateurs au sein du Comité des Comptes. Ce comité prépare les comptes annuels en vue de leur examen et arrêté par le Conseil d'Administration, contrôle les méthodes comptables en vigueur dans la Société et ses principales filiales, analyse les documents financiers, évalue la pertinence des choix et la

bonne application des méthodes comptables et apprécie le traitement comptable de toute opération significative. Il examine également les travaux, les honoraires, les mandats et l'indépendance des Commissaires aux Comptes et met en œuvre les procédures de contrôle interne et de gestion des risques.

7.2. Éléments individuels de rémunération

En application de l'article R22-10-9 du Code de Commerce adopté en application de l'article L.22-10-8 du Code de Commerce, nous vous précisons les éléments composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, mentionnés à l'article L.22-10-8 pour le Président Directeur Général.

Nous vous rappelons, en effet, que le Conseil d'Administration du 8 juin 2011 a décidé d'opter pour le cumul des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général.

La rémunération du Président Directeur Général est constituée d'une rémunération fixe. Elle a été déterminée par le Conseil d'Administration du 1^{er} décembre 2011 et a été revalorisée par le Conseil d'Administration du 21 décembre 2017. Le Président Directeur Général perçoit également une rémunération fixe de la société Foncière Paris Nord, société contrôlée.

Ses critères d'attribution dépendent de l'implication du Président Directeur Général dans la politique de la Société et de son rôle opérationnel dans la gestion de cette dernière. En effet, le Président Directeur Général assume à la fois les fonctions dévolues au Président et celles qui le sont en principe au Directeur Général. Il organise et dirige donc notamment les travaux du Conseil, dont il rend compte à l'Assemblée. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les Administrateurs sont en mesure de remplir leur mission. Il est également investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société dans la limite de l'objet social et des pouvoirs attribués par la loi aux assemblées générales et au Conseil d'Administration.

Sa rémunération fixe annuelle s'apprécie donc au regard du cumul de ces deux fonctions.

À titre indicatif, nous vous rappelons ainsi que le Président Directeur Général de la Société

perçoit une rémunération nette mensuelle de 3 000 euros, sur 12 mois, conformément à la décision du Conseil d'Administration du 21 décembre 2017.

Il a également droit au remboursement, sur justification, de ses frais de représentation et de déplacement.

Le Président Directeur Général ne perçoit pas de jetons de présence, ni de rémunération variable annuelle ou pluriannuelle ou exceptionnelle, ni avantage en nature ou autre ; il ne lui est pas attribué d'options de souscription ou d'achat d'actions, ni d'actions gratuites. Il n'a perçu aucune rémunération,

indemnité ou avantage à raison de sa prise de fonction. La Société, ou toute société contrôlée ou la contrôlant, n'a pris aucun engagement mentionné à l'article L.225-42-1 du Code de Commerce. Il ne perçoit aucun élément de rémunération ou avantage au titre de conventions conclues, directement ou par personne interposée, avec la Société, toute société contrôlée ou la contrôlant. Il est toutefois précisé ici que Monsieur Richard Lonsdale-Hands, Président Directeur Général de la Société, perçoit également une rémunération mensuelle brute de 3 000 euros, versée sur 12 mois, de la société Foncière Paris Nord, société contrôlée, pour l'exercice de son mandat de Président Directeur Général.

Provenance des Rémunérations	Fixe	Variable	Exceptionnelle	Total
FIPP au titre du mandat du Président Directeur Général	45 769	0	0	45 769
FPN au titre du mandat du Président Directeur Général	36 000	0	0	36 000
Total	81 769	0	0	81 769

7.3. Nomination d'un nouveau dirigeant mandataire social

De façon générale, les composantes de rémunération ainsi que sa structure décrite dans cette politique de rémunération s'appliqueront également à tout nouveau dirigeant mandataire social qui serait nommé durant la période d'application de cette politique, prenant en compte son périmètre de responsabilité et son expérience professionnelle. Ce principe s'appliquera également aux autres avantages offerts aux dirigeants mandataires sociaux, le cas échéant.

Il appartiendra au Conseil d'Administration de déterminer la rémunération fixe correspondant à ces caractéristiques, en cohérence avec celle des dirigeants mandataires sociaux actuels et les pratiques des sociétés opérant dans un même secteur, conformément à la politique mentionnée ci-dessus.

Le conseil d'administration peut prévoir des dérogations à l'application de la politique de rémunération conformément au deuxième alinéa du III de l'article L.22-10-8 ; ces

dérogations sont temporaires et motivées par la nécessité de garantir la pérennité ou la viabilité de la société.

Conformément aux dispositions de l'article L.22-10-8 du Code de commerce, nous vous proposons de vous prononcer sur la politique de rémunération du Président Directeur Général et du Directeur Général Délégué dans les termes suivants :

S'agissant du Président Directeur Général :

« L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport prévu par l'article L.22-10-8 du Code de commerce présenté au paragraphe 8 du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature présentés dans le rapport précité et attribuables, en raison de son mandat au Président Directeur Général. »

8. INFORMATIONS SUR LES RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES VERSÉES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

(article L.22-10-9 du Code de Commerce)

Le Conseil d'Administration du 21 décembre 2017 a fixé la rémunération de Monsieur Richard Lonsdale-Hands au titre de son mandat de Président Directeur Général à la somme brute mensuelle de 3 000 euros, versée sur douze mois.

En application des dispositions de l'article L.22-10-9 du Code de Commerce, nous vous rendons compte de la rémunération totale et des avantages de toutes natures versés durant l'exercice à chaque mandataire social.

Tableau de synthèse des rémunérations brutes et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social (en milliers d'euros)

M. Richard LONSDALE-HANDS, Président Directeur Général	Exercice 2020	Exercice 2019
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	81,8	81,8
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
Total	81,8	81,8

Tableau récapitulatif des rémunérations brutes de chaque dirigeant mandataire social (en milliers d'euros)

Il n'y a pas de salaire variable. La proportion en est donc de 100 % de salaires fixes et de 0 % de salaires variables.

M. Richard LONSDALE-HANDS, Président Directeur Général	Montants au titre de l'exercice 2020		Montants au titre de l'exercice 2019	
	Attribués	Versés	Attribués	Versés
Rémunération fixe au titre du mandat de Président Directeur Général sur FIPP	45,8	45,8	45,8	45,8
Rémunération fixe au titre du mandat de Président Directeur Général sur FPN	36	36	36	36
Rémunération variable annuelle	0	0	0	0
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Rémunération à raison du mandat d'Administrateur	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0
Total	81,8	81,8	81,8	81,8

Rémunérations brutes.

M. Ludovic DAUPHIN, Gérant	Montants au titre de l'exercice 2020		Montants au titre de l'exercice 2019	
	Attribués	Versés	Attribués	Versés
Rémunération fixe au titre du mandat de Gérant sur Le Brevent	0	0	N/A	N/A
Rémunération variable annuelle	0	0	N/A	N/A
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	N/A	N/A
Rémunération exceptionnelle	50	50	N/A	N/A
Rémunération à raison du mandat d'Administrateur	0	0	N/A	N/A
Avantages en nature	0	0	N/A	N/A
Total	50	50	N/A	N/A

Rémunérations brutes.

Tableau sur rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au cours de l'exercice 2020	Montants versés au cours de l'exercice 2019
Mme Valérie GIMOND DUMENIL, Administrateur		
Rémunérations à raison du mandat	0	0
Autres rémunérations	0	0
Mme Laurence DUMENIL, Administrateur		
Rémunérations à raison du mandat	0	0
Autres rémunérations	0	0
M. Ludovic DAUPHIN, Administrateur depuis le 21 décembre 2018		
Rémunérations à raison du mandat	50 000	0
Autres rémunérations	0	0

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par la Société et par toute société du Groupe

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Néant						

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice
Néant			

Actions de performance attribuées à chaque mandataire social

Actions attribuées gratuitement par l'assemblée générale des actionnaires durant l'exercice à chaque mandataire social par la Société et par toute société du Groupe	N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Néant						

Actions de performance attribuées devenues disponibles pour chaque mandataire social	N° et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition
Néant			

Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions

Information sur les options de souscription ou d'achat
Néant

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux 10 premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers	Nombre total d'options attribuées/ d'actions souscrites ou achetées	Prix moyen pondéré
Options consenties, durant l'exercice, par l'émetteur et toute société comprise dans le périmètre d'attribution des options, aux dix salariés de l'émetteur et de toute société comprise dans ce périmètre, dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé (information globale)	Néant	
Options détenues sur l'émetteur et les sociétés visées précédemment, levées, durant l'exercice, par les dix salariés de l'émetteur et de ces sociétés, dont le nombre d'options ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé (information globale)	Néant	

Historique des attributions d'actions de performance

Information sur les actions de performance attribuées
Néant

Dirigeants et mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
M. Richard LONSDALE-HANDS, Président Directeur Général		X		X		X		X
Mme Valérie GIMOND DUMENIL, Administrateur		X		X		X		X
Melle Laurence DUMENIL, Administrateur		X		X		X		X
M. Ludovic DAUPHIN, Administrateur		X		X		X		X

Mandataire social	Ratio « RMO » Rémunération totale du mandataire social / rémunération moyenne des salariés hors mandataires sociaux	Ratio « RME » Rémunération totale du mandataire social / rémunération médiane des salariés hors mandataires sociaux
Richard LONSDALE-HANDS	1,52	1,84
Ludovic DAUPHIN	0,93	1,12

Tableau d'évolution annuelle des rémunérations et de performances

Ce tableau est construit avec les rémunérations des salariés du groupe travaillant en France. Les montants retenus sont sur une base annuelle pour un équivalent temps plein. Les salaires des salariés à temps partiel sont donc recalculés sur la base d'un temps plein pour être comparables aux autres salaires. Les éléments de rémunération exceptionnels liés aux départs de certains

salariés ne sont pas pris en compte. Pour le salaire médian les salaires des salariés qui ont quittés la société sont retraités pour être en base annuelle. Pour le calcul de la moyenne des salaires, l'effectif retenu au dénominateur est l'effectif moyen présent au début de chaque mois. Les rémunérations retenues sont les rémunérations brutes versées au cours de l'exercice en question.

	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020
1 - Rémunération globale allouée par l'Assemblée générale aux membres du Conseil d'Administration et répartie par le Conseil d'Administration					
Richard LONSDALE-HANDS	0	0	0	0	0
Nicolas BOUCHERON	0	0	0	0	0
Thierry LEGUENIC	0	0	N/A	N/A	N/A
Laurence DUMENIL	N/A	0	0	0	0
Valérie GIMOND-DUMENIL	0	0	0	0	0
Patrick ENGLER	0	0	0	N/A	N/A
Ludovic DAUPHIN	N/A	N/A	0	0	0
2 - Rémunération du Président du Conseil d'Administration et Directeur Général					
	a	a	b	b	b
Richard LONSDALE-HANDS	34 809	35 077	81 392	81 757	81 769
3 - Performance de la société					
Résultat net consolidé - part du groupe (en milliers d'euros)	2 693	1 414	(1 567)	(714)	(7 898)
ANR par action (en euros)	0,605	0,613	0,599	0,636	0,3224
4 - Rémunération moyenne et médiane sur une base équivalent temps plein des salariés du groupe hors dirigeants					
Montant annuel moyen	50 271,08	50 463,72	55 906,00	57 921,62	53 959,46
Montant annuel médian	44 609,32	44 636,00	44 663,91	45 097,82	44 525,00
5 - Ratios RMO et RME					
Ratio RMO					
Richard LONSDALE-HANDS	0,69	0,7	1,46	1,41	1,52
Nicolas BOUCHERON	0	0	0	0	0
Thierry LEGUENIC	0	0	N/A	N/A	N/A
Laurence DUMENIL	N/A	0	0	0	0
Valérie GIMOND-DUMENIL	0	0	0	0	0
Patrick ENGLER	0	0	0	N/A	N/A
Ludovic DAUPHIN	N/A	N/A	0	0	0,93
Ratio RME					
Richard LONSDALE-HANDS	0,78	0,79	1,82	1,81	1,84
Nicolas BOUCHERON	0	0	0	0	0
Thierry LEGUENIC	0	0	N/A	N/A	N/A
Laurence DUMENIL	N/A	0	0	0	0
Valérie GIMOND-DUMENIL	0	0	0	0	0
Patrick ENGLER	0	0	0	N/A	N/A
Ludovic DAUPHIN	N/A	N/A	0	0	1,12

a) Dont rémunération sur FONCIERE PARIS NORD 12 000 €.

b) Dont rémunération sur FONCIERE PARIS NORD 36 000 €.

Fixation de l'enveloppe de la rémunération au titre du mandat d'Administrateur pour l'exercice 2021

Nous vous informons qu'aucun jeton de présence n'a été versé à vos mandataires sociaux durant l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Nous vous proposons de ne pas verser de rémunération au titre du mandat d'Administrateur à vos Administrateurs au titre de l'exercice en cours.

9. CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES ET CONVENTIONS COURANTES

Les conventions visées à l'article L.225-38 du Code de Commerce ont donné lieu à l'établissement d'un rapport spécial des Commissaires aux Comptes. Nous vous demandons d'approuver et/ou de ratifier les conventions visées à l'article L.225-38 du Code de Commerce.

En application de l'article L.22-10-10 du Code de Commerce, nous vous informons que les conventions suivantes ont été conclues au cours de l'exercice :

1. Le Conseil d'Administration du 30 avril 2020 a autorisé :

- 1.a) *La signature d'une convention de cession d'obligations remboursables en actions (ORA) avec la société Foncière Paris Nord*

La Société était titulaire de 150 715 849 obligations remboursables en actions (ORA) émises le 4 décembre 2014 par la société Foncière Paris Nord (FPN). Ces ORA qui étaient remboursables à échéance de 5 ans ont vu leur échéance de remboursement prorogée jusqu'au 4 décembre 2023, à la suite d'une décision du Conseil d'Administration de FPN en date du 29 octobre 2019.

Le prix de cession des 150 715 849 ORA à la société Foncière Paris Nord a été fixé à la somme de six cent vingt-cinq mille euros (625 000 €).

Monsieur Richard Lonsdale-Hands, Président de la Société, Madame Valérie Gimond-Duménil et Madame Laurence Duménil sont Administrateurs des sociétés FIPP et Foncière Paris Nord.

Monsieur Alain Duménil est actionnaire détenant indirectement plus de 10 % des droits de vote des sociétés FIPP et Foncière Paris Nord.

La cession des 150 715 849 ORA est intervenue le 5 mai 2020.

- 1.b) *La signature d'une convention de cession de bons de souscription d'actions avec la société Foncière Paris Nord*

La Société était titulaire de 72 848 870 bons de souscription d'actions (BSA), émis le 04 décembre 2014 par la société Foncière Paris Nord (FPN). Les BSA qui avaient une durée de cinq ans, ont vu leur échéance de remboursement prorogée jusqu'au 4 décembre 2023 par décision du Conseil d'Administration de FPN du 29 octobre 2019.

Le prix d'exercice de ces BSA était de 0,05 euro et un BSA donnait le droit à deux actions nouvelles.

Le prix de cession des 72 848 870 BSA, à la société FPN, a été fixé à la somme de deux cent quatre-vingt-huit mille neuf cent soixante-dix euros (288 970 €).

Monsieur Richard Lonsdale-Hands, Président de la Société, Madame Valérie

Gimond-Duménil et Madame Laurence Duménil sont Administrateurs des sociétés FIPP et Foncière Paris Nord.

Monsieur Alain Duménil est actionnaire détenant indirectement plus de 10 % des droits de vote des sociétés FIPP et Foncière Paris Nord.

La cession des 72 848 870 BSA est intervenue le 5 mai 2020.

2. Le Conseil d'Administration du 29 mai 2020 a autorisé :

- La signature d'un contrat de cession de créance avec la société Foncière Paris Nord*

- (i) La Société a conclu avec la société Foncière Paris Nord, par acte sous-seing privé, en date du 15 octobre 2019, un prêt de deux millions d'euros (2 000 000 €), rémunéré au taux de 1,5 %.

Dans le cadre de cette enveloppe de 2.000.000 euros, la société FIPP a avancé à la société FONCIERE PARIS NORD, une somme de 1 719 573 93 euros, arrêtée au 31 mai 2020, à laquelle s'ajoute des intérêts pour 8 602,64 €.

- (ii) La Société détenait également, à l'encontre de la société FONCIERE PARIS NORD, une créance qui s'élevait, au 29 mai 2020, à un million deux cent soixante-dix-sept mille trois cent soixante-quinze euros et quatre-vingt-douze centimes (1 277 375,92 €).

Au jour dudit Conseil d'Administration, la créance totale de la société FIPP sur la société FONCIERE PARIS NORD s'élevait à un montant, intérêts compris, de trois millions cinq mille cinq cent cinquante-deux euros et quarante-neuf centimes (3 005 552,49 €).

La société FONCIERE PARIS NORD a proposé de solder sa dette par la cession, ce à due concurrence, de la créance, inscrite en compte courant, qu'elle détient, sur sa filiale Pamier.

Il a été considéré qu'il était de l'intérêt de la société FIPP à accepter cette modalité de règlement, eu égard à la valeur des actifs immobiliers détenus par la société Pamier.

Monsieur Richard Lonsdale-Hands, Madame Valérie Gimond-Duménil, Madame Laurence Duménil sont Administrateurs de ces deux sociétés.

Monsieur Alain Duménil est actionnaire détenant indirectement plus de 10 % des droits de vote des deux sociétés.

L'acte de cession de créance a été signé le 1^{er} juin 2020 et signifié au débiteur cédé le 18 juin 2020.

3. Le Conseil d'Administration du 15 juin 2020 a autorisé :

La signature d'une convention de nantissement de parts sociales de la société Pamier, avec la société Foncière Paris Nord

La Société a souhaité constituer des garanties, au titre de la créance de quinze millions six cent trente-cinq huit cent quatre-vingt-dix-sept euros (15 635 897,92 €), que celle-ci détient à l'encontre de la société Pamier, auprès de la société Foncière Paris Nord, société-mère de la société Pamier, dans le cadre d'une convention de nantissement des parts sociales de la société Pamier par la société Foncière Paris Nord.

Monsieur Richard Lonsdale-Hands, Président de la Société, Madame Valérie Gimond-Duménil, Madame Laurence Duménil, sont Administrateurs de ces deux sociétés.

Par ailleurs, Monsieur Alain Duménil est actionnaire détenant indirectement plus de 10 % des droits de vote des deux sociétés.

La convention de nantissement a été signée en date du 15 juin 2020.

4. Le Conseil d'Administration du 16 juin 2020 a autorisé :

La signature d'un avenant à la convention d'un nantissement de parts sociales de la société Pamier, avec la société Foncière Paris Nord

À la suite d'une erreur matérielle, l'acte de nantissement signé le 15 juin 2020, avec la société Foncière Paris Nord, ne contenant ni la clause compromissoire, ni les clauses relatives à l'imprévision et/ou de renonciation à l'article 1121 du Code civil, tels que convenus initialement, la société Foncière Paris Nord a accepté d'honorer son engagement et de signer un avenant audit acte.

Monsieur Richard Lonsdale-Hands, Président de la Société, Madame Valérie Gimond-Duménil, Madame Laurence Duménil sont Administrateurs de ces deux sociétés.

Par ailleurs, Monsieur Alain Duménil est actionnaire détenant indirectement plus de 10 % des droits de vote des deux sociétés.

L'avenant à la convention de nantissement a été signé le 16 juin 2020.

5. Le Conseil d'Administration du 16 juin 2020 a autorisé :

La signature d'un acte de constitution de garanties hypothécaires sur l'ensemble des biens et droits immobiliers composant le patrimoine immobilier appartenant à PAMIER sur la commune de Blanc-Mesnil

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

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

Le Conseil d'Administration a autorisé la Société à accepter une affectation hypothécaire sur l'ensemble des biens et droits immobiliers appartenant à PAMIER composant son patrimoine immobilier sur la commune de Blanc-Mesnil.

Monsieur Richard Lonsdale-Hands, Président de la Société, Madame Valérie Gimond-Duménil, Madame Laurence Duménil sont Administrateurs de ces deux sociétés.

Par ailleurs, Monsieur Alain Duménil est actionnaire détenant indirectement plus de 10 % des droits de vote des deux sociétés.

L'inscription de l'hypothèque a été effectuée le 25 juin 2020.

Les Administrateurs intéressés ne participent pas au vote lors des délibérations sur ces conventions.

10. TABLEAU RÉCAPITULATIF ET RAPPORT COMPLÉMENTAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR L'UTILISATION DES DÉLÉGATIONS RELATIVES AUX AUGMENTATIONS DE CAPITAL

(articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de Commerce)

Les délégations de compétence actuellement en cours de validité en matière d'augmentation de capital relevant des articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de Commerce données au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 26 juin 2019 et arrivant à échéance 25 août 2021 sont les suivantes :

	Date de l'AGE	Date d'expiration de la délégation	Montant autorisé	Augmentation(s) réalisée(s) les années précédentes	Augmentation(s) réalisée(s) au cours de l'exercice	Montant résiduel au jour de l'établissement du présent tableau
Exercice 2020						
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes	26 juin 2019 (10 ^{ème} résolution)	25 août 2021	100 000 000 €	Néant	Néant	100 000 000 €
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec maintien du DPS	26 juin 2019 (13 ^{ème} résolution)	25 août 2021	100 000 000 €	Néant	Néant	100 000 000 €
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec suppression du DPS	26 juin 2019 (14 ^{ème} résolution)	25 août 2021	100 000 000 €	Néant	Néant	100 000 000 €
Autorisation d'augmenter le capital en rémunération d'un apport de titres	26 juin 2019 (16 ^{ème} résolution)	25 août 2021	10 % du capital social	Néant	Néant	100 000 000 €
Autorisation d'augmenter le capital réservée aux adhérents d'un P.E.E. (L.225-129-6 du Code de Commerce et L.3332-18 du Code du Travail)	26 juin 2019 (17 ^{ème} résolution)	25 août 2021	3 % du capital social	Néant	Néant	100 000 000 €

Le Conseil d'Administration n'ayant pas usé, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020 des délégations qui lui ont été conférées par les Assemblées Générales Ordinaires Annuelles et Extraordinaires du 26 juin 2019, relatives aux augmentations de capital, le rapport complémentaire visé à l'article L.225-129-5 du Code de Commerce n'est pas requis.

Le Conseil d'Administration

ANNEXE 3 - TABLEAU DES RÉSULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES

	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
Capital en fin d'exercice					
Capital social	15 000 000	15 000 000	15 000 000	15 000 000	15 000 000
Nombres d'actions ordinaires	122 471 554	122 471 554	122 471 554	122 471 554	122 471 554
Nombres d'actions à dividende prioritaire					
Nombre maximum d'actions à créer :					
- par conversion d'obligations					
- par droit de souscription					
Opération et résultat					
Chiffres d'affaires (HT)	235 300	197 700	180 550	422 532	341 620
Résultat av. impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	4 866 719	(60 990)	62 870	15 238 774	(6 749 708)
Impôts sur les bénéfices	48 778	150	-	-	
Participation des salariés	-	-	-	-	
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	3 447 749	944 080	(2 553 909)	(952 210)	(1 974 031)
Résultat distribué	-	-	-	-	
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation, avant dotations aux amortissements et provisions	0,04	0,00	0,00	0,12	(0,06)
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	0,03	0,01	(0,02)	(0,01)	(0,02)
Dividende attribué	-	-	-	-	
Personnel					
Effectif moyen des salariés	4	3	3	3	3
Montant de la masse salariale	170 082	148 747	151 124	144 569	134 259
Montant des sommes versées en avantages sociaux (Sécu. Soc. œuvres)	82 727	73 100	71 971	65 849	68 413

Comptes annuels 2020



Sommaire

Bilan Actif	56
Bilan Passif	57
Compte de résultat	58
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2020	60

1. BILAN ACTIF

	Exercice N 31/12/2020			Exercice N-1 31/12/2019	Écart N / N-1	
	Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%
Actif immobilisé						
Capital souscrit non appelé (I)						
Immobilisations incorporelles						
• Frais d'établissement						
• Frais de développement						
• Concessions, brevets et droits similaires	3 565	3 565	0	0		
• Fonds commercial ⁽¹⁾						
• Autres immobilisations incorporelles						
• Avances et acomptes						
Immobilisations corporelles						
• Terrains	310 000		310 000	310 000		
• Constructions						
• Installations techniques, matériel et outillage						
• Autres immobilisations corporelles	5 670	5 670	0	233	(236)	(100,00)
• Immobilisations en cours						
• Avances et acomptes						
Immobilisations financières ⁽²⁾						
• Participations mises en équivalence						
• Autres participations	56 497 413	18 315 453	38 181 962	40 922 920	(2 740 958)	(6,70)
• Créances rattachées à des participations	59 053	59 053	0	0		
• Autres titres immobilisés	926 958	349 680	577 278	1	577 277	NS
• Prêts	0	0	0	10 404 646	10 404 646	(100,00)
• Autres immobilisations financières	28 982	0	28 982	28 449	532	1,87
Total II	57 831 643	18 733 421	39 098 222	51 666 249	(12 568 027)	(24,33)
Actif circulant						
Stocks et en cours						
• Matières premières, approvisionnements						
• En-cours de production de biens						
• En-cours de production de services						
• Produits intermédiaires et finis						
• Marchandises						
Avances et acomptes versés sur commandes						
Créances ⁽³⁾						
• Clients et comptes rattachés	546 110		546 110	235 080	311 031	132,31
• Autres créances	29 940 578	3 945 501	25 995 077	20 086 957	5 908 120	29,41
• Capital souscrit – appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement						
Disponibilités	1 254 098		1 254 098	100 001	1 154 096	NS
Comptes de Régularisation						
Charges constatées d'avance ⁽³⁾	7 781		7 781	7 781		
Total III	31 748 567	3 945 501	27 803 066	20 429 819	7 373 247	36,09
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)						
Primes de remboursement des obligations (V)						
Écarts de conversion actif (VI)						
Total général (I+II+III+IV+V+VI)	89 580 210	22 678 922	66 901 288	72 096 068	(5 194 780)	(7,21)

(1) Dont droit au bail.

(2) Dont à moins d'un an 13 362 878.

(3) Dont à plus d'un an 19 971 022.

2. BILAN PASSIF

	Exercice N	Exercice N-1	Écart N / N-1	
	31/12/2020	31/12/2019	Euros	%
Capitaux propres				
Capital (Dont versé : 15 000 000)	15 000 000	15 000 000		
Primes d'émission, de fusion, d'apport	42 382 734	42 382 734		
Écarts de réévaluation				
Réserves				
• Réserve légale	23 189	23 189		
• Réserves statutaires ou contractuelles				
• Réserves réglementées				
• Autres réserves	124	124		
Report à nouveau	(8 806 161)	(7 853 951)	(952 210)	(12,12)
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	(1 974 031)	(952 210)	(1 021 822)	(107,31)
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées	222 685	222 685		
Total I	46 848 539	48 822 571	(1 974 031)	(4,04)
Autres fonds propres				
Produit des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
Total II				
Provisions				
Provisions pour risques	315 924	0	315 924	
Provisions pour charges				
Total III				
Dettes (1)				
Dettes financières				
• Emprunts obligataires convertibles				
• Autres emprunts obligataires				
• Emprunts auprès d'établissements de crédit				
• Concours bancaires courants				
• Emprunts et dettes financières diverses	18 459 894	22 549 544	(4 089 650)	(18,14)
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes d'exploitation				
• Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 149 207	629 226	519 981	82,64
• Dettes fiscales et sociales	120 507	90 076	30 431	33,78
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	7 216	4 651	2 566	55,18
Comptes de Régularisation				
Produits constatés d'avance (1)				
Total IV	19 736 825	23 273 497	(3 536 672)	(15,20)
Écarts de conversion passif (V)				
Total Général (I+II+III+IV+V)	66 901 288	72 096 068	(5 194 780)	(7,21)

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

19 736 825

723 953

3. COMPTE DE RÉSULTAT

	Exercice N 31/12/2020			Exercice N-1 31/12/2019	Écart N / N-1	
	France	Exportation	Total		Euros	%
Produits d'exploitation ⁽¹⁾						
Ventes de marchandises						
Production vendue de biens						
Production vendue de services	341 620		341 620	422 532	(80 912)	(19)
Chiffre d'affaires net	341 620		341 620	422 532	(80 912)	(19)
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation						
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges						
Autres produits			70	2	68	NS
Total des Produits d'exploitation (I)			341 690	422 534	(80 843)	(19)
Charges d'exploitation ⁽²⁾						
Achats de marchandises						
Variation de stock (marchandises)						
Achats de matières premières et autres approvisionnements						
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)						
Autres achats et charges externes			781 676	864 077	(82 401)	(10)
Impôts, taxes et versements assimilés			1 603	3 885	(2 282)	(59)
Salaires et traitements			134 259	144 569	(10 310)	(7)
Charges sociales			68 413	65 849	2 564	4
Dotations aux amortissements et dépréciations						
• Sur immobilisations : dotations aux amortissements			233	625	(393)	(63)
• Sur immobilisations : dotations aux dépréciations						
• Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			3 396 143	0	3 396 143	
Dotations aux provisions						
Autres charges			3	5	(2)	(38)
Total des Charges d'exploitation (II)			4 382 330	1 079 010	3 303 320	306
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			(4 040 640)	(656 477)	(3 384 163)	(516)
Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			487 348	1 701 514	(1 214 166)	(71)
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			21 211	776	20 435	NS

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs.

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs.

	Exercice N	Exercice N-1	Écart N / N-1	
	31/12/2020	31/12/2019	Euros	%
Produits financiers				
Produits financiers de participations (1)	0	14 317 068	(14 317 068)	(100)
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (1)				
Autres intérêts et produits assimilés (1)	223 816	237 626	(13 809)	(6)
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	11 351 648	1 813 235	9 538 414	526
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total V	11 575 465	16 367 929	(4 792 464)	(29)
Charges financières				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	3 179 597	18 003 594	(14 823 997)	(82)
Intérêts et charges assimilées (2)	225 736	322 595	(96 859)	(30)
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total VI	3 405 333	18 326 189	(14 920 856)	(81)
2 - Résultat financier (V-VI)	8 170 132	(1 958 260)	(10 128 392)	517
3 - Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	4 595 629	(913 999)	5 509 628	603
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1 201 470	37 500	1 163 970	NS
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Total VII	1 201 470	37 500	1 163 970	NS
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	7 771 131	75 711	7 695 420	NS
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
Total VIII	7 771 131	75 711	7 695 420	NS
4 - Résultat exceptionnel (VII-VIII)	(6 559 661)	(38 211)	(6 531 450)	NS
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)				
Total des produits (I+III+V+VII)	13 605 973	18 529 476	4 923 503	(27)
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	15 580 004	19 481 686	(3 901 682)	(20)
Bénéfice ou perte (total des produits – total des charges)	(1 974 031)	(952 210)	(1 021 822)	(107)

* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier :

(1) Dont produits concernant les entreprises liées

223 816 237 626

(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées

225 736 322 595

4. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2020

SOMMAIRE

NOTE 1.	Événements principaux de la période	61
1.1	Évolution des créances FONCIÈRE PARIS NORD (FPN)	61
1.2	Autres faits caractéristiques	62
NOTE 2.	Contexte de l'élaboration de l'information financière	62
2.1	Généralités	62
2.2	Bases d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations	62
2.3	Date de clôture	63
2.4	Régime S.I.I.C.	63
NOTE 3.	Principes comptables et méthodes d'évaluation	63
3.1	Immobilisations corporelles	63
3.2	Immobilisations financières	63
3.3	Créances	63
3.4	Valeurs mobilières de placement	64
3.5	Impôt sur les sociétés	64
3.6	Chiffres d'affaires	64
NOTE 4.	Explications des postes du bilan et du compte du compte de résultat	64
4.1	Immobilisations	64
4.2	État des créances	66
4.3	Capitaux propres	67
4.4	État des dettes	67
4.5	Dettes à payer et créances à recevoir	68
4.6	Dépréciations	68
4.7	Les parties liées	68
4.8	Notes sur le compte de résultat	69
NOTE 5.	Autres Informations	70
NOTE 6.	Événements postérieurs et perspectives	71

INFORMATIONS GÉNÉRALES

La société FIPP est une Société Anonyme à Conseil d'Administration, régie par le droit français, au capital de 15 000 000 €, dont le siège social est au 2 rue de Bassano – 75116 PARIS, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 542 047 212. Les actions FIPP sont

cotées sur Euronext Paris de NYSE Euronext (compartiment C, ISIN FR 0000038184). La Société a pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location et la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés ayant cette même activité.

NOTE 1. ÉVÉNEMENTS PRINCIPAUX DE LA PÉRIODE

1.1. ÉVOLUTION DES CRÉANCES FONCIÈRE PARIS NORD (FPN)

Depuis le 4 décembre 2014, la Société était titulaire de 143 226 718 ORA et d'autant de BSA émis par la Société FONCIERE PARIS NORD (FPN), société cotée sur Euronext Paris (Code ISIN FR011277391).

Pour mémoire, ces titres avaient été souscrits par FIPP par compensation avec sa créance détenue sur la société FPN et représentant 7 161 K€.

Au cours de l'exercice 2015, la Société a exercé 375 000 BSA et échangé 82 500 000 BSA contre 6 600 000 ORA, de telle sorte qu'elle détenait 750 000 actions au 31 décembre 2015 (soit 4,79 % du capital), 60 351 718 BSA et 149 826 718 ORA FONCIERE PARIS NORD ainsi qu'une créance de 399 K€.

Le 12 avril 2016, la Société a demandé le remboursement de 8 000 000 d'ORA et a obtenu en échange 8 000 000 actions nouvelles FPN.

Le 27 juillet 2016, la Société a acquis 11 216 000 BSA FPN auprès de la société OTT PARTNERS LIMITED, moyennant un euro.

Le 3 octobre 2016, le Conseil d'Administration de la société FONCIERE PARIS NORD à l'unanimité a validé son budget de trésorerie et soutien financier de la société FIPP. Seule, la société FIPP a pris l'engagement de prendre toutes les mesures utiles pour que les engagements financiers de la société FONCIERE PARIS NORD soient respectés.

Le 21 juin 2017, la Société a exercé 7 022 775 BSA ouvrant droit à 14 045 550 actions nouvelles moyennant la somme de 702 277,50 € payée par compensation avec le compte courant et le 18 juillet 2017, elle a

exercé 585 204 BSA ouvrant droit à 1 170 408 actions nouvelles moyennant la somme de 58 520,40 euros payée par compensation avec le compte courant.

Au 31 décembre 2018, la société FIPP détient 24 326 914 actions (soit 29,44 % du capital) 72 848 870 BSA et 150 715 849 ORA FONCIERE PARIS NORD ainsi qu'une créance de 7 896 K€ à l'égard de la Société FPN.

Le développement du projet immobilier de la société FPN sur le site du Blanc-Mesnil est conditionné à l'adoption d'un nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU). La révision du PLU s'est poursuivie au cours de l'année 2015 et début 2016. Elle a abouti et le nouveau PLU est entré en vigueur le 2 mai 2016. L'obtention de ce nouveau PLU a permis de reporter l'échéance des emprunts du groupe FPN initialement prévu en mars 2016 au 31 décembre 2017.

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

Le montant total de cette cession de créance est de 12 630 345,43 €.

Le 29 mai 2020, le Conseil d'Administration a autorisé une convention visée aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce et a signé un contrat de cession de créance avec la société FPN.

Le 1^{er} juin 2020, une cession de créance par acte sous seing privé, par FPN à FIPP sur PAMIER, d'un montant global intérêts compris de 3 005 552,49 €.

Le 5 mai 2020, la société FIPP cède 72 848 870 BSA émis par FPN, et les 150 715 849 ORA FPN qui étaient en sa possession à cette date.

Au 31 décembre 2020, la société FIPP ne détient plus aucun BSA, ni aucune ORA émis par Foncière Paris Nord. A la même date, FIPP disposait d'une créance rattachée aux participation de 59 053 € sur FPN.

1.2. AUTRES FAITS CARACTÉRISTIQUES

Le 30 avril 2020, le Conseil d'Administration a autorisé une convention visée aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce : signature d'une convention de cession d'obligations remboursables en actions (ORA) entre FIPP et FPN.

Le 15 juin 2020, la société FIPP a signé l'acte de nantissement de 8 000 parts sociales PAMIER avec la société FONCIERE PARIS NORD.

Le 23 juin 2020, le Conseil d'Administration autorise les conventions visées à l'article L.225-38 et suivants du Code de commerce : signature d'un acte de constitution de garanties hypothécaires sur l'ensemble des biens et droits immobiliers composant le

patrimoine immobilier appartenant à la société PAMIER sur la commune du Blanc-Mesnil.

L'Assemblée Générale Mixte du 23 juin 2020 a affecté la perte de l'exercice 2019 de (952 209,633 €) au poste « report à nouveau » débiteur, qui ressort après cette affectation à (-8 806 160,97 €).

Le 27 octobre 2020, FIPP a décidé, pour préserver ses droits, d'exercer son nantissement sur les titres PAMIER. FIPP, qui a assuré le financement de la société PAMIER depuis de nombreuses années, détient aujourd'hui d'importantes créances (15 635 898 €) sur cette société, qui étaient garanties par un nantissement sur les titres. Faute de remboursement de ses créances, FIPP a décidé, pour préserver ses droits, d'exercer son nantissement. Cette opération, permettra à FIPP de mieux maîtriser l'utilisation des fonds prêtés et de s'assurer de la réalisation du site, seule solution permettant le remboursement, dans les meilleures conditions possibles.

Le 14 décembre 2020, la société FIPP a signé une convention de trésorerie, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2020, la société KENTANA étant la société pivot en termes de gestion de trésorerie.

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

2.1. GÉNÉRALITÉS

Les comptes annuels ont été établis en conformité avec le règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2016-07, dans le respect du principe de prudence, et conformément aux hypothèses de bases :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables,
- indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode du coût historique.

2.2. BASES D'ÉVALUATION, JUGEMENT ET UTILISATION D'ESTIMATIONS

Les immeubles sont comptabilisés au coût historique.

Conformément au règlement CRC 02-10, afin de s'assurer que la valeur recouvrable des actifs immobiliers est supérieure à leur valeur nette comptable au bilan, un test de dépréciation est effectué en fin d'exercice afin de provisionner les pertes éventuelles par rapport à la valeur nette comptable du bilan.

Les principales estimations portent sur l'évaluation de la valeur recouvrable des immeubles.

Les critères d'évaluation sont ceux définis dans la Charte de l'Expertise en Évaluation immobilière.

La valeur vénale représente le prix que l'on peut espérer retirer de la vente de l'immeuble dans un délai de 6 mois environ, après mise sur le marché entourée de publicité, auprès d'un acheteur n'ayant pas de lien particulier avec le vendeur.

La situation locative des locaux a été prise en compte, les règles générales étant de :

- capitaliser la valeur locative des locaux libres à un taux plus élevé que celui retenu pour les locaux loués pour tenir compte du risque de vacance,
- faire varier le taux de rendement des locaux loués en fonction de la situation géographique, de la nature et de la qualité des immeubles, du niveau des loyers par rapport à la valeur locative et de la date des renouvellements de baux.

Les clauses et conditions des baux ont été prises en compte dans l'estimation et notamment la charge pour les locataires des éventuelles clauses exorbitantes du droit commun (taxe foncière, assurance de l'immeuble, grosses réparations de l'article 606 du Code Civil et honoraires de gestion).

Enfin, les immeubles ont été considérés comme en bon état d'entretien, les budgets de travaux à réaliser étant déduits.

Tout processus d'évaluation peut comporter certaines incertitudes qui peuvent avoir un impact sur le résultat futur des opérations.

2.3. DATE DE CLÔTURE

Les comptes annuels couvrent la période du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2020.

2.4. RÉGIME S.I.I.C.

Pour rappel, la société FIPP SA a opté en date du 23 mars 2012, avec effet au 1^{er} décembre 2011, pour le régime des Sociétés d'Investissement Immobilières Cotées.

Le régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) entraîne l'exonération d'impôts sur les sociétés sur les bénéfices provenant de la location d'immeuble (ou de sous-location d'immeubles pris en crédit-bail par contrat conclu ou acquis depuis le 1^{er} mai 2005), des plus-values réalisées sur certaines cessions d'immeubles ou de participations dans des sociétés immobilières et de la distribution de dividendes par certaines filiales ; cette exonération est subordonnée à la distribution de :

- 95 % des profits provenant de la location de biens immobiliers avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation,
- 70 % de plus-values dégagées à l'occasion de la cession de biens immobiliers et de la cession de certaines participations dans des sociétés immobilières, avant la fin du deuxième exercice suivant celui de leurs réalisations,
- 100 % des dividendes reçus de filiales ayant opté pour le régime fiscal des SIIC avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation.

NOTE 3. PRINCIPES COMPTABLES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION

3.1. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les valeurs brutes des immobilisations corporelles, pour chaque composant, sont évaluées à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport.

Les amortissements des immobilisations sont calculés selon la méthode linéaire sur les durées de vie estimées des différents composants suivantes :

Gros œuvre	40 ans
Façades étanchéités	15 ans
Installations générales & techniques ...	20 ans
Agencement intérieur décoration	10 ans
Matériel de transport	5 ans
Matériel informatique	3 ans
Site internet	3 ans

3.2. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Les titres de participations figurent au bilan pour leur coût d'acquisition ; ils sont, le cas échéant, dépréciés lorsque leur valeur d'inventaire, déterminée à partir de l'actif net comptable, des plus ou moins-values latentes, des perspectives de rentabilité ou du prix du marché, s'avère inférieure à leur coût d'acquisition. Dans le cas où cette valeur d'inventaire est négative, une dépréciation des comptes courants est comptabilisée et complétée, si cela n'est pas suffisant, d'une provision pour risques.

3.3. CRÉANCES

Les créances sont enregistrées pour leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque leur recouvrement est compromis.

3.4. VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

La valeur d'inventaire des valeurs mobilières de placement est évaluée selon la méthode du cours moyen du dernier mois de l'exercice. Une éventuelle dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à leur coût d'acquisition.

Les sorties de titres sont effectuées selon la méthode du premier entré premier sorti.

3.5. IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

La société a opté pour le régime fiscal SIIC dont les principales caractéristiques sont décrites au paragraphe 2.4.

3.6. CHIFFRES D'AFFAIRES

Le Chiffre d'affaires « Services » provient essentiellement des refacturations de frais de siège auprès des filiales.

NOTE 4. EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DU COMPTE DE RÉSULTAT

4.1. IMMOBILISATIONS

	Immobilisations				Amortissements / provisions				Net	
	Valeur brute 31/12/ 2019	Augm.	Diminut .	Reclasse ment de poste à poste	Valeur brute 31/12/ 2020	Valeur brute 31/12/ 2019	Augm.	Diminut .	Valeur brute 31/12/ 2020	31/12/ 2020
<i>(En milliers d'euros)</i>										
Immobilisations incorporelles										
Site internet	4				4	4			4	
Immobilisations corporelles										
Terrains	310				310					310
Constructions										
Mat. de transport										
Mat. informatique	6				6	5	0		6	
Immo. en cours										
Immobilisations financières										
Titres de participation	56 497	0			56 497	15 574	2 742	1	18 315	38 182
Créances rattachées à des participations	0	59	0		59	0	59	0	59	0
Autres titres immobilisés	8 742	319	7 771	(363)	927	8 742		8 393	350	577
Autres Prêts	13 363	989	1 721	(12 630)	0	2 958	0	2 958	0	0
Dépôts	28	1			29					29
Total	78 950	1 367	9 492	(12 994)	57 832	27 284	2 801	11 352	18 734	39 098

Immobilisations corporelles

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

Immobilisations financières

Titres de Participations

Au 31 décembre 2020, les immobilisations financières sont dépréciées, le cas échéant, en

tenant compte de la situation nette réévaluée des plus-values latentes existantes sur les immeubles.

Autres titres immobilisés

Les autres titres immobilisés sont des actions FPN. Ces titres sont dépréciés en fonction du cours de bourse.

Tableau des filiales et participations

La date de clôture des comptes annuels des filiales de notre société est le 31 décembre 2020.

Société (en milliers d'euros)	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part du capital détenue en %	Valeur brute comptable des titres	Valeur nette comptable des titres	Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et aval donnés par la société	Chiffres d'affaires HT du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)
A : filiales 50 % au moins									
ALLIANCE 1995	113	13 281	100 %	16 087	16 087	8 550		668	242
MEGEVE INVEST	1	0	100 %	1	0			0	(1)
LE BREVENT	2 258	(423)	100 %	16 672	1 836			(2)	(423)
BRIAULX	1	248	100 %	8 316	8 316	675		605	248
BRIHAM	1	229	100 %	3 486	1 234	3 837		590	229
KENTANA	31	442	100 %	20	20			0	(71)
LIPO	1	(317)	100 %	1	0			0	(317)
SAMRIF	15	(3 409)	100 %	0	0	514		49	(218)
FTI	7 311	(7 221)	51 %	4 320	3 404	405		0	(152)
PAMIER	8	(7 241)	100 %	0	0	45		299	(2 715)
BSM	8	104	100 %	420	111			0	1
HALPYLLES	1	(2)	100 %	0	0	6		0	(2)
B : filiales moins de 10 %									
VENUS	224 811	24 720	2,66 %	7 175	7 175			2 037	3 772
Total				56 498	38 183	14 032	0	4 246	594

Concernant les parts de la société VENUS, une décision de la Cour d'appel de Paris du 27 février 2014, annulant notamment les apports d'actifs effectués en 2009 par la société FRANCE IMMOBILIER GROUP au profit de la SNC VENUS fait courir un risque patrimonial à la société VENUS, sans que ce risque puisse être apprécié à ce jour eu égard aux incertitudes qu'emportent cette décision juridique (Cette décision est consultable sur le site www.acanthedevveloppement.fr).

Dans son arrêt du 26 avril 2017, la Cour de cassation a remis la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt,

c'est-à-dire dans celui des deux jugements du tribunal de commerce de Paris du 14 janvier 2011 qui avaient indiqué qu'il n'y avait pas lieu de remettre en cause ces distributions réalisées en décembre 2009 et avaient débouté les anciens actionnaires minoritaires de la société FIG de leurs demandes de nullité des opérations postérieures à l'assemblée annulée de FIG du 24 février 2004, et pour les mêmes motifs de leurs demandes formées à l'encontre d'ACANTHE DEVELOPPEMENT.

La Cour de cassation a renvoyé la cause et les parties devant la cour d'appel de Paris autrement composée.

4.2. ÉTAT DES CRÉANCES

Évolution des créances

Créances brutes (en milliers d'euros)	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019	Évolution
Actif immobilisé			
Prêt FONCIERE PARIS NORD (FPN)	0	733	733
Prêt PAMIER	0	12 630	12 630
Dépôt de Garantie	29	28	(1)
Actif circulant			
Clients	546	235	(311)
État et collectivités	187	582	395
Groupe et associés	14 032	19 971	5 939
Créance PAMIER	15 636		
Débiteur divers	85	20	(65)
Charges constatées d'avance	8	8	0
Total	30 524	34 207	

Les différentes cessions de créances effectuées entre FIPP FPN et PAMIER entre 2019 (12 630 K€) et 2020 (3 005 K€) s'élèvent à 15 636 898 €, montant de la créance sur PAMIER dû fin 2020.

La variation de l'actif circulant groupe s'explique essentiellement par les remboursements de la société LE BREVENT en octobre et novembre 2020 pour un montant total de 5 800 K€.

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

Échéancier des créances

Créances (en milliers d'euros)	Montant brut	Montant net	Échéance à un an au plus	Échéances à plus d'un an
Actif immobilisé				
Prêts	0	0	0	0
Dépôts	29	29	0	29
Actif circulant				
Clients	546	546	546	0
État et collectivités	187	187	187	0
Groupe et associés	14 032	14 032	0	14 032
Débiteurs divers	85	85	85	0
Charges constatées d'avance	8	8	8	0
Total	14 888	14 888	827	14 061

4.3. CAPITAUX PROPRES

(En milliers d'euros)	Capital social	Réserve légale	Prime d'apport	RAN	Amort. dérogatoires	Résultat net	Total
Au 31/12/2019	15 000	23	42 383	(7 854)	223	(952)	48 822
Affectation / Résultat				(952)		952	0
Résultat au 31/12/2020						(1 974)	(1 974)
Amort. dérogatoires							
Total	15 000	23	42 383	(8 806)	223	(1 974)	46 848

Au 31 décembre 2020, le capital social est composé de 122 471 554 actions ordinaires entièrement libérées.

4.4. ÉTAT DES DETTES

Évolution des dettes

Dettes (en milliers d'euros)	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019	Évolution
Comptes courants associés	18 460	22 550	(18)
Dettes fournisseurs	1 149	629	83
Dettes fiscales et sociales	121	90	34
Autres dettes	7	5	55
Total	19 737	23 273	

La variation du poste « Dettes Fournisseurs » (520 K€) s'explique principalement par la dette envers la société ACANTHE DEVELOPPEMENT concernant les loyers et charges du 2T19 au 4T2019 et 2020, de la dette envers la société VENUS concernant la refacturation des salaires de 2020.

Le compte courant créditeur correspond aux avances faites par les filiales de leurs excédents de trésorerie, la variation de (4 090 K€) s'explique essentiellement par l'augmentation de dette envers la société KENTANA pour 4 339 K€ et par la réduction de la dette envers la société RODRA pour 8 713 K€.

Échéancier des dettes

Dettes (en milliers d'euros)	Montant	Échéance à un an au plus	À plus d'un an et moins de 5 ans	À plus de 5 ans
Comptes courants associés	18 460	0	18 460	0
Dettes fournisseurs	1 149	1 149	0	0
Dettes fiscales et sociales	121	121	0	0
Autres dettes	7	7	0	0
Total	19 737	1 277	18 460	0

4.5. DETTES À PAYER ET CRÉANCES À RECEVOIR

Créances réalisables et disponibles (en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019	Variation	Dettes exigibles	31/12/2020	31/12/2019	Variation
Financières				Financières			
Int. Courus / créances c / ct	142	159	(11)	Int. Courus / créances c / ct	226	318	(29)
D'exploitation				D'exploitation			
Clients	546	235	132	Fournisseurs – FNP	1 149	629	83
État	0	0	NS	Dettes fiscales et sociales	121	90	34
Avoirs à recevoir	14	16	(8)				
				Autres dettes	7	5	55
				Avoir à établir			
Total	702	410		Total	1 503	1 042	

4.6. DÉPRÉCIATIONS

Nature de la dépréciation (en milliers d'euros)	Montant au 31/12/2019	Augmentation	Diminution		Montant au 31/12/2020
			Utilisées	Non utilisées	
Titres de Participation	15 574	2 741	1		18 315
Créances rattachées à des participations	0	59			59
Amortissements dérogatoires	223				223
Autres titres immobilisés	8 742		1 489	6 905	349
Prêts	2 958			2 958	0
Prov. pour risques et charges	0	316	0		316
Total	27 498	3 116	1 489	9 863	19 263

L'augmentation de provision pour dépréciation des titres de participation concerne essentiellement la société LE BREVENT pour 1 841 K€ et la société BRIHAM pour 847 K€. La provision pour risques et charges est une provision relative à la situation nette de la filiale LIPO.

4.7. LES PARTIES LIÉES

Bilan	31/12/2020	31/12/2019	Var.	Compte de résultat	31/12/2020	31/12/2019	Var.
Participations	56 497	56 497	NS	Refacturations de charges	342	423	(19)
Dépréciation s/Participat.	(18 315)	(15 574)	18	Sous-traitance	(60)	(26)	128
Amort. dérogatoires	(223)	(223)	NS	Personnel extérieur	(266)	(330)	(19)
Titres immobilisés	927	8 742	NS	Location	(114)	(114)	NS
Dépréciation s/Titres immo	(350)	(8 742)	(11)	Charges locatives	(28)	(27)	3
Provisions pour R&C	(316)	0	NS	Amort. dérogatoires	0	0	NS
Prêts Groupe FPN	0	13 363	(100)	Quote-part de perte	(21)	(1)	NS
Dép. s/Prêt Groupe FPN	0	(2 958)	(100)	Quote-part de bénéfice	487	1 702	(71)
Dépôt versé	29	28	2	Charges d'intérêts s/Comptes courant	(226)	(323)	(30)
Compte courant débiteur	13 890	19 812	(30)	Dépréciation s/Compte courant	(63)	(129)	194
Dépréciation comptes courants	(549)	(487)	(62)	Dépréciat. s/Titres de participat.	(2 742)	(12 996)	(79)
Int s/Compte courant débiteur	142	159	(11)	Dépréciat. Créances rattachées à des participations	(59)		

Bilan	31/12/2020	31/12/2019	Var.	Compte de résultat	31/12/2020	31/12/2019	Var.
Autres créances PAMIER	16 636		16 636	Dépréciat. s/Oblig et Int sur Oblig.	0	(1 920)	(100)
Dépréciation Autres créances PAMIER	(3 396)		(3 396)	Dépréciat. s/Prêt Groupe FPN		(2 958)	(98)
Compte courant créditeur	(18 234)	(22 231)	(18)	Provision pour risques financiers	(316)		
Int s/Compte courant créditeur	(226)	(318)	(29)	Revenus des ORA	26	75	(66)
Factures à établir	410	124	231	Rep dépréciation s/ Comptes courants			
Factures non parvenues	(39)	(414)	(91)	Revenus des comptes courants	198	162	22
Avoir à obtenir	14	16	(8)	Reprise s/Autres prêts		0	
				Produits de participations	0	14 317	(100)
				Reprise s/Titres de participation	10 259	1 813	463
				Reprise s/ORABSA et Int cours et Prêt FPN	1 092	0	NS
Total	46 898	47 794		Total	7 418	(333)	

Les transactions entre les parties liées ont été conclues à des conditions normales de marché, à ce titre elles ne nécessitent pas d'informations complémentaires visées à l'article R.123-198 11° du Code de Commerce.

4.8. NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

Évolution du chiffre d'affaires

Produits (en milliers d'euros)	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019	Variation
Produits de location			
Produits liés aux charges refacturables			
Produits d'activité annexes	342	423	(19)
Chiffres d'affaires	342	423	

La société FIPP a une activité mixte holding et immobilière. Son chiffre d'affaires est constitué essentiellement des frais de siège refacturés aux filiales.

Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation représentent pour l'exercice 4 382 K€ contre 1 079 K€ au titre du dernier exercice clos soit une augmentation de 3 303 K€.

Cette augmentation résulte essentiellement par une dotation pour dépréciation de la créance de la société PAMIER pour 3 396 K€.

Les charges d'exploitation sont principalement composées :

- des honoraires des auditeurs légaux pour 77 K€,
- des honoraires juridiques et fiscaux pour 77 K€,
- des refacturations de personnels pour 266 K€,
- des loyers et charges locatives pour 142 K€,
- frais actes et contentieux pour 69 K€,
- des facturations de sous-traitance (y compris loyers et charges locatives ainsi que des frais de managements) pour 60 K€,
- des primes d'assurance pour 16 K€,
- des frais de publicité financière et légale pour 44 K€,
- voyages et déplacements pour 4 K€,
- des frais bancaires pour 6 K€ (dont commissions pour gestion bancaire des titres cotés FRANCE TOURISME IMMOBILIER pour 3 K€),
- des impôts et taxes pour 2 K€.

- des salaires et charges sociales pour 203 K€,
- des dotations aux amortissements et aux provisions pour 0,2 K€.

Les quotes-parts de bénéfice des filiales s'élèvent à 487 K€. Ils se décomposent de la manière suivante :

- quote-part du bénéfice 2019 de la société BRIAULX d'un montant de 297 K€,
- quote-part du bénéfice 2019 de la société LE BREVENT d'un montant de 1 K€,
- quote-part du bénéfice 2019 de la société BRIHAM d'un montant de 189 K€,

et les quotes-parts de perte des filiales s'élèvent à 21 K€. Elles se décomposent de la manière suivante :

- quote-part de perte 2019 de la société LIPO d'un montant de 19 K€.
- quote-part de perte 2019 de la société HALPYLLES d'un montant de 2 K€.

Le résultat financier

Cette année, le résultat financier est bénéficiaire de 8 170 K€ et se décompose de la manière suivante :

- des produits d'intérêts sur les avances consenties en comptes courants pour +198 K€,
- des produits d'intérêts courus sur les ORA pour +26 K€,

- d'une reprise de dépréciation sur titres de participation pour +11 352 K€ qui concernent essentiellement les ORA BSA pour 7 168 K€, le prêt PAMIER pour 2 227 K€, les actions FONCIERE PARIS NORD pour 863 K€, les intérêts courus sur les obligations pour 361 K€ et le prêt FONCIERE PARIS NORD pour 731 K€,
- des charges d'intérêts sur les avances reçues en comptes courants pour - 226 K€,
- d'une dotation sur compte courant pour -63 K€ qui concerne essentiellement la société SAMRIF pour 18 K€, et la société PAMIER pour 45 K€,
- d'une dotation sur dépréciation des titres -2 742 K€ qui concerne essentiellement les titres de la société LE BREVENT pour 1 841 K€, la société France TOURISME IMMOBILIER pour 52 K€ et la société BRIHAM pour 847 K€,
- d'une dépréciation sur la créance FPN pour -59 K€,
- d'une dotation pour risque financier sur la société LIPO pour -316 K€.

Le résultat exceptionnel

Cette année, le résultat exceptionnel est négatif de 6 570 K€. Il est composé essentiellement de la valeur nette comptable suite à la cession des ORA BSA et des titres de FONCIERE PARIS NORD.

Le résultat de l'exercice est une perte de 1 974 K€.

NOTE 5. AUTRES INFORMATIONS

Données sociales

La société emploie deux personnes dont un dirigeant et un salarié au 31 décembre 2020.

Aucune avance ni crédit alloué aux dirigeants individuels n'a été observé sur l'exercice.

Les engagements en matière de retraite ne sont pas significatifs et ne font pas l'objet de provision.

Les rémunérations brutes versés aux mandataires sociaux de la Société s'élèvent à 46 K€.

Engagements hors bilan

- Engagements donnés

La société FIPP, par l'intermédiaire de son Président, Richard LONSDALE-HANDS, a renouvelé son soutien financier conditionnel à la société FPN jusqu'au 30 avril 2022 pour un montant de 705 K€.

- Engagements reçus : Néant.

Honoraires des Commissaires aux Comptes au 31 décembre 2020

Les honoraires versés aux Commissaires aux Comptes DELOITTE et EXCO PARIS ACE de la société FIPP concernent uniquement la mission de révision légale des comptes. Ils s'élèvent respectivement à 41,7 K€ et à 28,3 K€.

Fiscalité

Au 31 décembre 2020, les déficits fiscaux sur la partie non soumise de son résultat au régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) de la société FIPP s'élèvent à 15 774 K€ et se décomposent de la manière suivante :

(En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2019	Déficits créés au cours de l'année	Solde au 31/12/2020
Déficits ordinaires	15 346	428	15 774

Ventilation de l'impôt entre résultat courant et résultat exceptionnel

Produits	2020	IFA	IS à 33,33 %	IS à 16,50 %	Total
Résultat d'exploitation	(4 041)				(4 041)
Opérations en commun	466				466
Résultat financier	8 170				8 170
Résultat exceptionnel	(6 570)				(6 570)
IS ⁽¹⁾					0
Total	(1 974)	0	0	0	(1 974)

(1) L'activité de la société FIPP lors de l'exercice 2020 est affectable en grande partie au régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) et dans une moindre mesure une partie de son résultat est soumis au régime de droit commun de l'impôt sur les sociétés.

NOTE 6. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS ET PERSPECTIVES

Transfert de siège social

Le conseil d'administration du 29 mars 2021 faisant usage de la faculté offerte par l'article L 225-36 du Code de Commerce, a décidé de transférer le siège social de la Société au 55 rue Pierre Charron à Paris 8^{ème}.

Comptes consolidés 2020



Sommaire

Bilan consolidé	73
Comptes Consolidés au 31 décembre 2020	74
Variation des capitaux propres	75
Tableau de variation de la trésorerie	76

1. BILAN CONSOLIDÉ

Comptes consolidés au 31 décembre 2020 (en milliers d'euros)	Notes	31/12/2020	31/12/2019
Actif			
Immeubles de placement	4.1.1	75 808	87 794
Actifs corporels	4.1.2	873	1 028
Actifs incorporels	4.1.3	748	748
Actifs financiers	4.2.1	8 244	8 174
Total actifs non courants		85 673	97 744
Stocks d'immeubles	4.2.3	10	10
Clients et comptes rattachés	4.2.3	1 296	1 641
Autres créances	4.2.3	1 536	1 456
Autres actifs courants		15	13
Actifs financiers courants	4.2.4	128	142
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.2.5	2 642	5 186
Actifs destinés à la vente			
Total actifs courants		5 627	8 449
Total Actif		91 300	106 192
Passif			
Capital	4.3.1	15 000	15 000
Réserves		30 079	59 052
Résultat net consolidé		(7 898)	(714)
Capitaux Propres attribuables aux propriétaires		37 181	73 338
Réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	4.3.2	27 146	1 266
Résultat attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		(1 057)	(2 175)
Total des capitaux propres		63 270	72 430
Passifs financiers non courants		667	857
Provisions pour risques et charges		591	591
Impôts différés passifs			
Total des dettes Non courantes		1 259	1 448
Passifs financiers courants	4.5.1	199	154
Dépôts et Cautionnements		313	313
Fournisseurs	4.5.1	3 663	3 053
Dettes fiscales et sociales	4.5.1	11 850	9 927
Autres dettes	4.5.1	10 598	18 721
Autres passifs courants		148	148
Total des dettes courantes		26 772	32 315
Total dettes		28 030	33 763
Total passif		91 300	106 192

2. COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020

État du résultat net (en milliers d'euros)	Note	31/12/2020	31/12/2019
Loyers		1 626	1 875
Charges locatives refacturées		560	523
Charges locatives globales		(3 007)	(2 867)
Revenus nets de nos immeubles	5.1	(821)	(469)
Revenus des autres activités			6
Frais de personnel		(561)	(529)
Autres frais généraux		(1 083)	(1 168)
Autres produits et autres charges		(1 056)	1 621
Variation de valeur des immeubles de placement		(2 832)	153
Dotation aux amortissements des immeubles de placement			
Perte de valeur des immeubles de placement (dépréciation)			
Dotations aux amortissements et provisions		(611)	(2 634)
Reprises aux amortissements et provisions		5	310
Résultat opérationnel avant cession		(6 960)	(2 712)
Résultat de cession d'immeubles de placement		(1 381)	10
Résultat de cession des filiales cédées			
Résultat opérationnel	5.2	(8 340)	(2 702)
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		(14)	(8)
- Coût de l'endettement financier brut		(42)	(81)
Coût de l'endettement financier net		(56)	(89)
Autres produits et charges financiers		(239)	(96)
Résultat avant impôts		(8 636)	(2 888)
Impôt sur les résultats	5.4	(319)	
Résultat net d'impôt des activités cédées			
Résultat net de l'exercice	5.3	(8 955)	(2 888)
Attribuable aux :			
Participations ne donnant pas le contrôle	5.3	(1 057)	(2 175)
Propriétaires du groupe	5.3	(7 898)	(714)
Résultat par action			
Résultat de base par action (en euros)	9.7	(0,064)	(0,006)
Résultat dilué par action (en euros)		(0,064)	(0,006)
Résultat par action des activités poursuivies			
Résultat de base par action (en euros)		(0,064)	(0,006)
Résultat dilué par action (en euros)		(0,064)	(0,006)
Résultat net de l'exercice		(8 955)	(2 888)
Autres éléments du résultat global			
Éléments recyclables ultérieurement en résultat net			
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente			
Écart de conversion sur les états financiers d'une activité à l'étranger		(550)	504
Impôts afférents aux éléments recyclables			
Éléments non recyclables ultérieurement en résultat net			
Réévaluations des immobilisations			
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		69	417
Écarts actuariels sur les indemnités de départ à la retraite			
Autres éléments			(5)
Impôts afférents aux éléments non reclassables			
Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres		(480)	917
Résultat Global Total de l'exercice		(9 436)	(1 972)
Attribuable aux :			
Propriétaires du groupe		(8 104)	(298)
Participations ne donnant pas le contrôle		(1 332)	(1 673)

3. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Part du groupe					Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto détenus	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres part groupe		
Capitaux propres au 31/12/2017	15 000	47 540	(998)	9 113	70 659	4 378	75 037
Opérations sur capital							
Réduction de capital							
Transactions fondées sur des actions							
Opérations sur titres auto-détenus							
Dividendes réinvestissement en actions							
Dividendes							
Écart de conversion							
Résultat net de l'exercice				(1 567)	(1 567)	(4 244)	(5 812)
Autres éléments du résultat global				154	154	(48)	105
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				(1 413)	(1 413)	4 292	(5 707)
Variation de périmètre				(208)	(208)	53	(155)
Capitaux propres au 31/12/2018	15 000	47 540	(998)	7 494	69 037	139	69 176
Opérations sur capital							
Transactions fondées sur des actions				(38)	(38)		(38)
Opérations sur titres auto-détenus							
Dividendes							
Cession 50% Hillgrove Invest.				4 376	4 376	874	(5 250)
Écart de conversion							
Résultat net de l'exercice				(714)	(714)	(2 175)	(2 888)
Autres éléments du résultat global				676	76	255	931
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				(38)	(38)	(1 920)	(1 957)
Variation de périmètre					0		0
Capitaux propres au 31/12/2019	15 000	47 540	(998)	11 796	73 338	(909)	72 430
Opérations sur capital							
Réduction de capital							
Transactions fondées sur des actions				(28 056)	(28 056)	28 330	275
Opérations sur titres auto-détenus							
Dividendes réinvestissement en actions							
Dividendes							
Écart de conversion							
Résultat net de l'exercice				(7 898)	(7 898)	(1 057)	(8 955)
Autres éléments du résultat global				(205)	(205)	(275)	(480)
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				(8 104)	(8 104)	(1 332)	(9 436)
Variation de périmètre							
Capitaux propres au 31/12/2020	15 000	47 540	(998)	(24 361)	37 181	26 089	63 270

4. TABLEAU DE VARIATION DE LA TRÉSORERIE

(En milliers d'euros)

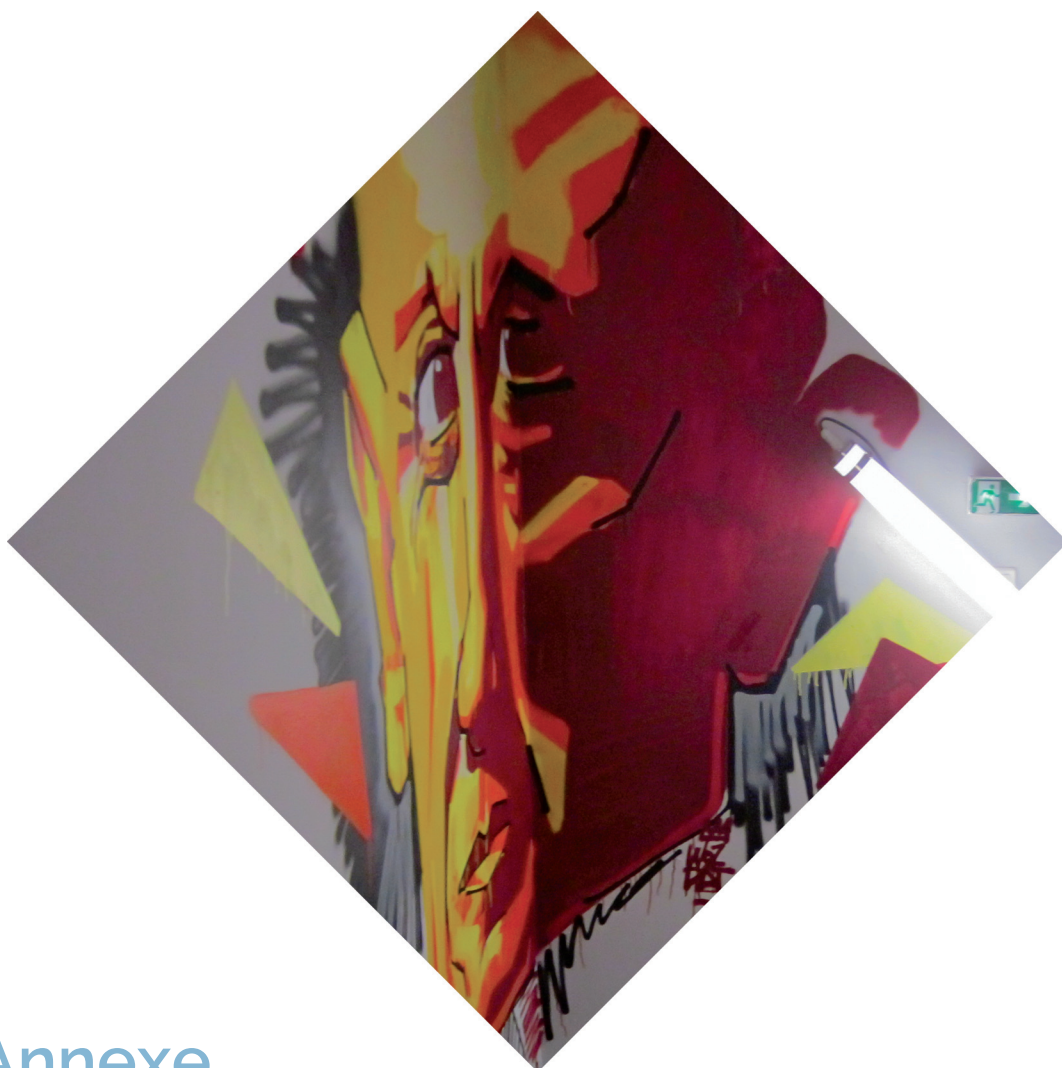
		31/12/2020	31/12/2019
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		(8 955)	(2 888)
Élimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie			
Amortissements et provisions		606	2 247
Variation de juste valeur sur les immeubles		2 832	(153)
Autres retraitements IFRS		14	(7)
plus ou moins values de cession		1 541	
Autres charges et produits non décaissés			
Incidence des variations de périmètre			
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		(3 962)	(801)
Coût de l'endettement net		(42)	(81)
Charge d'impôt (y compris impôts différés)			
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	A	(3 920)	(720)
Impôts versés	B		
Variation du BFR liée à l'activité	C	(5 080)	(1 654)
Flux net de trésorerie généré par l'activité	E=A+B+D	(9 000)	(2 374)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations		(1 214)	(912)
Cessions d'immobilisations		7 840	5 200
Acquisitions d'immobilisations financières			
Remboursement d'immobilisations financières			
Incidence des variations de périmètre (autres que les activités abandonnées)			
Variation des prêts et des avances consentis			
Autres flux liés aux opérations d'investissement			
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	F	6 626	4 288
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Augmentation de capital			
- Versées par les actionnaires de la société mère			
- Versées par les minoritaires des sociétés intégrées			
- Actionnaires dividendes dus ⁽¹⁾			
Dividendes versés			
Acquisition ou cession de titres d'autocontrôle			
Encaissements liés aux nouveaux emprunts			
Remboursements d'emprunts		(127)	(3 824)
Intérêts nets versés		(42)	(81)
Incidence des variations de périmètre			5 200
Autres flux liés aux opérations de financement		(2)	(3)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement ⁽²⁾	G	(171)	1 292

(En milliers d'euros)

		31/12/2020	31/12/2019
Variation de trésorerie nette	E+F+G	(2 545)	3 206
Variation de trésorerie nette		(2 545)	3 206
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		5 186	1 980
Découverts bancaires ⁽¹⁾			
VMP			
Total		5 186	1 980
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		2 642	5 186
Découverts bancaires ⁽¹⁾		(1)	
VMP			
Total		2 641	5 186

(1) Les découverts bancaires sont inclus dans le poste « passif financiers courants ».

(2) Les variations des passifs issus des activités de financement sont détaillé au paragraphe.



Annexe
aux comptes
consolidés
au 31 décembre 2020

SOMMAIRE

NOTE 1.	Faits Caractéristiques et informations générales	81
1.1.	Faits caractéristiques	81
NOTE 2.	Principes et méthodes comptables	81
2.1.	Contexte de l'élaboration de l'information financière	81
2.2.	Recours à des estimations	82
2.3.	Méthodes de consolidation	82
2.4.	Regroupements d'entreprises (IFRS 3)	83
2.5.	Immeubles de placement	84
2.6.	Actifs corporels et incorporels	85
2.7.	Contrats de location	86
2.8.	Dépréciation d'actifs	87
2.9.	Actifs financiers	87
2.10.	Passifs financiers	89
2.11.	Provisions	89
2.12.	Impôt sur les résultats	89
2.13.	Résultat par action	89
2.14.	Revenus des immeubles	90
2.15.	Résultat de cession des immeubles de placement	90
2.16.	Secteurs opérationnels	90
NOTE 3.	Périmètre de consolidation	91
3.1.	Liste des sociétés consolidées	91
3.2.	Évolution du périmètre	92
3.3.	Organigramme du groupe FIPP	93
NOTE 4.	Bilan	94
4.1.	Actifs non courants non financiers	94
4.2.	Actifs financiers courants et non courants	96
4.3.	Capitaux propres	100
4.4.	Provisions pour risques et charges	103
4.5.	Passifs financiers	103
NOTE 5.	Compte de résultat	105
5.1.	Revenus nets des immeubles	105
5.2.	Résultat opérationnel	106
5.3.	Résultat net	106
5.4.	Vérification de la charge d'impôt	107
NOTE 6.	Secteurs opérationnels	107
NOTE 7.	Engagements hors bilan	110
7.1.	Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé	110
7.2.	Engagements hors bilan liés aux opérations de financement	110
7.3.	Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe	110
NOTE 8.	Exposition aux risques	

NOTE 9.	Autres informations	111
9.1.	Actif net réévalué	111
9.2.	Situation fiscale	115
9.3.	Litiges et passifs éventuels	115
9.4.	Parties liées	119
9.5.	Effectifs	119
9.6.	Rémunérations	119
9.7.	Résultat par Action	120
9.8.	Informations relatives aux locations au 31 décembre 2020	120
9.9.	Informations relatives aux honoraires des commissaires aux comptes au 31 décembre 2020	120
9.10.	Événements postérieurs et perspectives	120

NOTE 1. FAITS CARACTÉRISTIQUES ET INFORMATIONS GÉNÉRALES

Informations générales

La société FIPP est une Société Anonyme à Conseil d'Administration, régie par le droit français, au capital de 15 000 000 €, dont le siège social est au 2 rue de Bassano 75116 PARIS, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 542 047 212. Les actions FIPP sont cotées sur Euronext Paris de NYSE Euronext (compartiment C, ISIN FR 0000038184). La Société a pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location et la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés ayant cette même activité. La société a opté, avec effet au 1^{er} décembre 2011, au régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers cotées (SIIC).

1.1. FAITS CARACTÉRISTIQUES

1.1.1. Affectation du résultat

L'Assemblée Générale Annuelle Ordinaire et Extraordinaire du 23 juin 2020 a affecté la perte de l'exercice 2019 de 952 209,63 € au poste « report à nouveau débiteur », qui ressort, après cette affectation, à -8 806 160,97 €.

L'obligation de distribution issue du régime fiscal SIIC s'élève à 57 066,74 € au titre de l'exercice 2019.

Le résultat distribuable étant négatif, l'obligation de distribution 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 €

1.1.2. Cession « Aujon »

La société LE BREVENT a cédé l'hôtel « Aujon » début octobre 2020 pour la somme de 8 M€, moins une commission de vente à la charge du vendeur de 0,16 M€. Le résultat de cession consolidé de l'hôtel s'élève à -1,4 M€.

1.1.3. Montée à 100% dans PAMIER

Le 27 octobre 2020, FIPP a décidé, pour préserver ses droits, d'exercer son nantissement sur les titres PAMIER. FIPP, qui a assuré le financement de la société PAMIER depuis de nombreuses années, détient aujourd'hui d'importantes créances (15 635 898 €) sur cette société, qui étaient garanties par un nantissement sur les titres. Cette opération, permettra à FIPP de mieux maîtriser l'utilisation des fonds prêtés et de s'assurer de la réalisation du site, seule solution permettant le remboursement, dans les meilleures conditions possibles. Le pourcentage d'intérêt dans PAMIER passe de 29,44 % en 2019 à 100 % en 2020.

NOTE 2. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

2.1.1. Liminaire

La société anonyme FIPP, dont le siège social est au 2, rue Bassano à Paris 16^{ème} est l'entité consolidante du groupe FIPP. Elle

est cotée sur Euronext Compartiment C (ISIN FR-0000038184) et a pour monnaie fonctionnelle l'euro.

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés le 27 avril 2021 par le Conseil d'Administration.

2.1.2. Principes généraux et déclaration de conformité

En application du règlement européen n°1606 / 2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du Groupe FIPP au 31 décembre 2020 (qui peuvent être consultés sur le site Internet du Groupe : www.f-i-p-p.com) ont été établis en conformité avec les normes comptables internationales telles qu'approuvées par l'Union Européenne à la date de clôture de ces états financiers et qui sont d'application obligatoire à cette date (référentiel disponible sur http://ec.europa.eu/finance/company-reporting/standards-interpretations/index_fr.htm).

Les normes internationales comprennent les IFRS (*International Financial Reporting Standards*), les IAS (*International Accounting Standards*) et les interprétations de l'IFRIC (*International Financial Reporting Interpretations Committee*) et de la SIC (*Standing Interpretations Committee*).

2.1.3. Méthodes comptables et de présentation

Les comptes consolidés sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2020, à l'exception des normes et amendements de normes applicables à compter du 1^{er} janvier 2020, de manière obligatoire ou par anticipation :

- IFRS 16 : « Contrats de location » amendement Covid-19.

Ces évolutions des normes n'ont pas entraîné de modification dans les comptes consolidés.

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations qui n'étaient pas d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2020.

2.2. RECOURS À DES ESTIMATIONS

Pour établir ses comptes, le Groupe doit procéder à des estimations et faire des hypothèses concernant la valeur comptable des éléments d'actif et de passif, des produits et des charges, ainsi que les informations données en notes annexes.

Les principales estimations significatives faites par le Groupe portent notamment sur :

- L'évaluation de la juste valeur des immeubles de placements pour lesquels des expertises, ou des mises à jour d'expertises sont effectuées par des experts indépendants à un rythme semestriel selon une approche multicritère, puis contrôlées par les dirigeants du Groupe,
- L'estimation des provisions basée sur la nature des litiges, des jugements ainsi que de l'expérience du Groupe,
- L'évaluation de la valeur recouvrable des immobilisations incorporelles.

Le Groupe procède à des appréciations de façon continue sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables qui constituent le fondement de ces appréciations. Les montants qui figureront dans ses futurs états financiers sont susceptibles de différer de ces estimations en fonction de l'évolution de ces hypothèses ou de conditions économiques différentes.

Au titre de l'exercice 2020, et eu égard à la pandémie de Covid-19, les experts émettent les réserves suivantes :

« L'épidémie de Coronavirus (Covid-19), qualifiée par l'Organisation Mondiale de la Santé comme étant une « urgence de santé mondiale » le 30 janvier 2020, a impacté les marchés financiers mondiaux. A la date de l'évaluation, nous considérons de ce fait que nous devons apporter moins de poids aux comparables de marché passés, même si ceux-ci sont encore assez nombreux en France pour réaliser nos évaluations. De plus, les mesures exceptionnelles prises en réponse à l'épidémie de Covid-19 confrontent les experts en évaluation immobilière à des circonstances de marché qui n'ont jamais été rencontrées jusqu'à présent. Nos évaluations sont donc fondées sur une incertitude matérielle de marché. Dans l'impossibilité de prévoir les effets que la crise du Covid-19 aura sur les marchés immobiliers, nous ne pouvons que recommander des actualisations très régulières de ces évaluations. Cette clause ne remet pas en cause la fiabilité de nos travaux mais précise le contexte exceptionnel de réalisation de ceux-ci. »

2.3. MÉTHODES DE CONSOLIDATION

Les filiales placées sous le contrôle exclusif, au sens d'IFRS 10, de la société FIPP sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

Le contrôle sur une entité se définit comme étant la réunion de :

- la détention du pouvoir sur l'entité contrôlée,
- l'exposition à des rendements variables en fonction de l'investissement réalisés dans l'entité contrôlée,
- la capacité à influencer sur le montant des rendements obtenus de l'entité contrôlée.

Au 31 décembre 2020, l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation de la société FIPP est contrôlé exclusivement par cette dernière.

Des filiales établissant leurs comptes en Livres Sterling (GBP) et en Franc Suisse (CHF), leur intégration est susceptible de générer des écarts de conversion.

L'ensemble des sociétés consolidées clôturent leurs comptes annuels au 31 décembre.

2.4. REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES (IFRS 3)

2.4.1. Regroupement d'entreprises

Un regroupement d'entreprises est comptabilisé selon la méthode de l'acquisition. Selon cette méthode, lors de la première consolidation d'une entité sur laquelle le Groupe acquiert un contrôle exclusif :

- Les actifs identifiables acquis et les passifs repris sont évalués à leur juste valeur à la date de prise de contrôle.
- Les intérêts minoritaires sont évalués soit à la juste valeur, soit à leur quote-part dans l'actif net identifiable de l'entité acquise. Cette option est disponible au cas par cas pour chaque acquisition.

A cette date, le *goodwill* est évalué comme étant la différence entre :

- La juste valeur de la contrepartie transférée, augmentée du montant de toute participation ne donnant pas le contrôle (Intérêts minoritaires) dans l'entreprise acquise et, dans le cas d'un regroupement d'entreprises réalisé par étapes, de la juste valeur à la date d'acquisition de la participation précédemment détenue par l'acquéreur dans l'entreprise acquise, et
- Le montant net, à la date d'acquisition, des actifs identifiables acquis et des passifs repris.

L'évaluation des intérêts minoritaires à leur quote-part dans l'actif net identifiable a pour

conséquence de calculer un *goodwill* sur la seule quote-part du capital acquis.

L'évaluation à la juste valeur des intérêts minoritaires a pour effet d'augmenter le *goodwill* à hauteur de la part attribuable à ces intérêts minoritaires, résultant ainsi en la constatation d'un *goodwill* dit « complet ».

Le prix d'acquisition et son affectation doivent être finalisés dans un délai de 12 mois à compter de la date d'acquisition, les ajustements constatés dans ce délai sont effectués relativement à des faits et des circonstances qui prévalaient à la date d'acquisition.

Si l'écart d'acquisition est négatif, il est constaté en profit directement au compte de résultat en tant qu'acquisition à des conditions avantageuses.

Ultérieurement, l'écart d'acquisition est évalué à son montant d'origine, diminué le cas échéant du cumul des pertes de valeur enregistrées.

En outre, les principes suivants s'appliquent aux regroupements d'entreprises :

- Tout ajustement éventuel du prix d'acquisition est comptabilisé à sa juste valeur dès la date d'acquisition, et tout ajustement ultérieur, survenant au-delà du délai d'affectation du prix d'acquisition (12 mois à compter de la date d'acquisition), est comptabilisé en résultat.
- Les coûts directs liés à l'acquisition sont constatés en charge de la période.
- Lors de l'acquisition ultérieure des intérêts minoritaires, le cas échéant, tout écart entre le prix effectivement payé et l'évaluation d'origine des intérêts minoritaires est imputé sur les capitaux propres du Groupe.

2.4.2. Acquisition d'un actif ou groupe d'actifs

Si les actifs acquis ne constituent pas une entreprise, les actifs ou groupe d'actifs acquis sont identifiés et comptabilisés en tant que tels, concomitamment avec les passifs repris. Les coûts du groupe sont attribués à chacun des actifs et passifs individuels identifiables proportionnellement à leur juste valeur à la date d'acquisition, aucun *goodwill* ne peut être enregistré au titre de cette transaction.

2.5. IMMEUBLES DE PLACEMENT

Selon la norme IAS 40, un immeuble de placement est défini comme un bien immobilier détenu pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou pour les deux à la fois par opposition à :

- l'utilisation de l'immeuble dans la production, la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives,
- la vente dans le cadre d'une activité ordinaire de transaction (marchands de biens).

Après leur comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués :

- soit à la juste valeur (avec comptabilisation des variations de valeur en résultat),
- soit au coût amorti selon les modalités prescrites par la norme IAS 16.

Le Groupe FIPP a une politique de sélection exigeante de ses investissements, consistant à acquérir ou à garder uniquement des immeubles offrant une rentabilité élevée, et ayant un potentiel de revalorisation. Le Groupe FIPP a décidé conformément à la norme IAS 40, d'évaluer les immeubles de placement en juste valeur. Cette option a pour objet de refléter dans les comptes consolidés du Groupe FIPP les évolutions du marché des « immeubles de placement » et de donner au patrimoine sa valeur de marché. Cette option a pour impact l'enregistrement des variations de juste valeur en résultat.

La juste valeur se définit comme le « prix qui serait reçu d'un actif lors d'une transaction normale entre les participants du marché à la date de l'évaluation ». Dans la pratique, elle est assimilée à la valeur vénale.

Les critères d'évaluation définis dans la « Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière » sont destinés à déterminer la valeur vénale hors frais et droits de mutation. La valeur vénale s'établit dans les conditions suivantes :

- la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- la disposition d'un délai raisonnable de négociation compte-tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- des conditions de mise en vente considérées comme normales, sans réserve et avec des moyens adéquats,

- que les parties en présence ne soient pas influencées par des raisons de convenance exceptionnelles.

Pour la détermination de la juste valeur au 31 décembre 2020, le Groupe FIPP a confié à des experts externes les évaluations immobilières qui ont été réparties entre plusieurs cabinets en fonction de leur spécialisation, nous avons eu recours à :

- Jones Lang Lasalle Expertises SAS, 40-42 rue de la Boétie 75008 PARIS,
- Colomer Expertises, 4 rue de Castellane 75008 PARIS
- Bergeras Expertises, 8 rue de l'Alboni 75016 PARIS
- Catella Valuation, 184 rue de la Pompe 75116 PARIS
- Knight Frank LLP, 55 Baker Street – Londres (Royaume Uni)

Autant de cabinets d'expertises reconnus en raison de leur spécificité. Ces expertises ou actualisations ont été réalisées en date du 31 décembre 2020.

L'évaluation immobilière est réalisée selon les standards appliqués par l'ensemble des sociétés foncières cotées que sont la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière et les normes d'évaluation de la « *Royal Institution of Chartered Surveyors* » (Redbook).

Les méthodes retenues sont :

Méthode par comparaison

La méthode par comparaison : une analyse des transactions est effectuée sur des biens les plus similaires possibles (nature, localisation, ...) ayant eu lieu à une date la plus proche possible de la date d'expertise effectuée.

Méthode par le revenu

La méthode par le revenu qui selon les cas, se décline comme suit :

La méthode d'actualisation des flux

Cette méthode consiste à actualiser les flux futurs nets générés par l'actif, ces flux étant déterminés d'une part par l'état locatif transmis, et d'autre part, par le scénario locatif retenu par l'expert (renouvellements, départs, travaux...). Ces scénarii consistent, dans la majorité des cas, à simuler un retour à la Valeur Locative de Marché, soit à l'échéance du bail, soit à la prochaine échéance triennale. Pour obtenir les flux nets, les charges

non récupérables sont déduites, à l'aide de ratios standards. Les flux nets sont ensuite actualisés à l'aide d'un « *Equivalent Yield* », (indice OAT TEC 10 ans –coût des ressources), correspondant à une espérance de rentabilité sur le long terme pour chaque actif étudié. Ce taux est choisi par comparaison aux taux observés lors de transactions de marché récentes portant sur des actifs comparables.

La méthode par le rendement

Le montant net théorique résulte du rapport entre la valeur locative du marché (hors taxes, hors charges) et la valeur vénale de l'immeuble considéré libre, frais d'acquisition compris. La méthode par le rendement résulte du rapport entre les loyers effectivement perçus (hors taxes, hors charges) et la valeur vénale de l'immeuble occupé, frais d'acquisition compris.

La méthode hôtelière

Cette dernière tient compte de la catégorie de l'hôtel, du prix de location des chambres et d'un coefficient de fréquentation variable selon l'emplacement de l'hôtel.

Conformément aux prescriptions du rapport du groupe de travail mis en place par la COB (devenue l'AMF), sous la présidence de Monsieur Georges BARTHES DE RUYTHER, les experts ont réalisé leur approche de valorisation en appliquant à chaque immeuble

les méthodes qui leur semblaient les plus appropriées sachant qu'une approche multicritère est appliquée chaque fois que cela est pertinent. Les biens immobiliers en cours de construction ou d'aménagement en vue d'une utilisation en tant qu'immeuble de placement entre dans le champ de la norme IAS 40 et doivent être évalués selon le modèle retenu par le groupe pour l'ensemble de ses immeubles de placement.

Toutefois, si le groupe considère que la juste valeur d'un immeuble de placement en cours de construction n'est pas déterminable de manière fiable, l'immeuble de placement en cours de construction doit être évalué à son coût soit jusqu'au recouvrement de la capacité à évaluer de façon fiable la juste valeur soit au plus tard jusqu'à l'achèvement des travaux.

L'établissement de la juste valeur des immeubles de placement constitue le principal champ d'estimations nécessaire à l'arrêté des comptes consolidés (cf. § 2.2).

Eu égard à la typologie des niveaux de juste valeur définie par la norme IFRS 13, le groupe considère que la juste valeur des immeubles d'habitation établie majoritairement par comparaison relève du niveau 2 alors que la juste valeur des autres biens immobiliers (hôtels, résidences locatives, centres commerciaux...) ressortent du niveau 3.

Type de biens	Niveau de juste valeur	Juste valeur	Méthode prioritaire d'évaluation	Taux de capitalisation	Taux de rendement net	Test de sensibilité			
						Variation de -0,25 du taux de capitalisation	Variation de -10 % des données du marché	Variation de +0,25 du taux de capitalisation	Variation de +10 % des données du marché
Terrain/ Habitation/ Dépendance	2	24 777	Méthode par comparaison				22 299		27 254
Hôtels/Résidence locative	3	30 460	Méthode par capitalisation	5,25 % à 6,40 %	5,61 % à 6,84 %	29 301		31 656	
Centres commerciaux (Bureaux + Commerce)	3	2 290	Méthode par capitalisation	9,03%	8,40%	2 227		2 353	
Total		57 527				53 827		61 263	

Aucun bien immobilier n'a fait l'objet d'un changement de niveau de juste valeur au cours de l'exercice.

Les données chiffrées de taux et de valeurs au m² par catégorie d'actif sont indiquées dans la note 9.

2.6. ACTIFS CORPORELS ET INCORPORELS

Les actifs corporels et incorporels à durée de vie définie sont comptabilisés à leur coût d'acquisition, diminué du cumul d'amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

Les amortissements sont calculés selon le mode linéaire sur les durées d'utilité estimées des actifs suivants :

Matériel de bureau, informatique :	3 ans
Matériel de transport :	5 ans
Logiciels :	3 ans

Les marques ne sont pas amorties.

La norme IAS 36 préconise que la valeur des immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée doit être testée annuellement.

L'actif est déprécié lorsque sa valeur est supérieure à sa valeur recouvrable.

La valeur recouvrable se définissant comme la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de sortie et sa valeur d'utilité.

La valeur d'utilité se définissant, elle-même, comme la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs susceptibles de découler de l'actif.

2.7. CONTRATS DE LOCATION

2.7.1. Contrats de location financement

Les biens acquis en location-financement sont immobilisés lorsque les contrats de location ont pour effet de transférer au Groupe la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de ces biens. Les critères d'appréciation de ces contrats sont fondés notamment sur :

- le rapport entre la durée de location des actifs et leur durée de vie,
- le total des paiements futurs rapporté à la juste valeur de l'actif financé,
- l'existence d'un transfert de propriété à l'issue du contrat de location,
- l'existence d'une option d'achat favorable,
- la nature spécifique de l'actif loué.

Les actifs détenus en vertu de contrats de location-financement sont amortis sur leur durée d'utilisation ou bien, sur la durée du contrat de location si celle-ci est plus courte et s'il n'existe pas de certitude raisonnable que le preneur devienne propriétaire.

De tels contrats n'existent pas dans le Groupe.

2.7.2. Contrats de location simple

L'application de la norme IFRS 16 traitant des contrats de location, d'une application obligatoire depuis janvier 2019. La norme impose différents traitements, que l'on se situe du côté du bailleur ou du preneur.

Un exercice d'identification des biens pris en location d'une valeur supérieure à 5 K€ a été mené, seule une location d'une durée fixe de douze années a été identifiée.

2.7.3. Contrats de location chez le bailleur

Dans le cadre de son activité, le Groupe a une activité de de Bailleur, pour les immeubles donnés en location. À ce titre, il est nécessaire d'identifier les contrats de location selon deux classifications, soit en contrat de location financement, soit en location simple.

Au regard des § 63 et 64 de la norme IFRS 16 permettant de classer les contrats en location financement, il est clairement établi que les immeubles donnés en sous-location par le Groupe pour le 2 rue de Bassano à Paris 16^e rentrent dans cette catégorie pour la raison suivante :

- la durée des baux couvre la majeure partie à la durée de vie économique des actifs.

Les contrats de sous-location accordés par le Groupe étant qualifiables de « contrats de location financement », la partie occupée par les sous-locataires est reclassée en créance pour la partie des loyers futurs actualisés. Concernant la partie occupée par le Groupe de l'immeuble sis 2 rue de Bassano à Paris 16^e, cette dernière ne peut être classée en immeuble de placement, et est de fait éligible à IAS16.

Les Contrats de locations sur les immeubles de placement du Groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT ont quant à eux la qualification de location simple, Les conditions IFRS 16 § 63 à 64 n'étant pas remplies, IAS 40 s'applique donc.

2.7.4. Contrats de location chez le preneur

À la conclusion d'un contrat, l'entité doit apprécier, si celui-ci contient un contrat de location. Un contrat de location confère le droit de contrôler l'utilisation d'un actif sur une période déterminée moyennant le paiement d'une contrepartie.

Les contrats de faible valeur ne seront pas retraités par le Groupe (inférieurs à 5 K€ annuel), conformément à la possibilité laissée par la norme.

La location du siège social du 2 rue de Bassano à Paris 16e répond aux critères du contrat de location, le Groupe pouvant tirer des avantages économiques en utilisant et/ou sous-louant l'actif, conformément aux dispositions du bail ferme de 12 années, signé fin 2015.

À la date d'effet du contrat de location, le preneur doit comptabiliser un actif au titre du droit d'utilisation, et un passif locatif pour les composantes locatives du contrat. Les composantes non locatives n'étant pas affectées par la norme IFRS 16.

À la date d'effet du contrat de location, le preneur doit comptabiliser à l'actif et au passif du bilan, respectivement pour un montant égal lors de leur première comptabilisation :

- un droit d'utilisation de l'actif sous-jacent.

2.8. DÉPRÉCIATION D'ACTIFS

Conformément à la norme IAS 36, les autres actifs immobilisés sont soumis à un test de dépréciation à chaque fois qu'un indice de pertes de valeur est identifié.

Le test de dépréciation consiste à comparer la valeur nette comptable de l'actif à sa valeur recouvrable, qui est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de cession et sa valeur d'utilité.

La valeur d'utilité correspond à la valeur actualisée des flux de trésorerie attendus de l'utilisation de l'actif (ou groupe d'actifs) et de son éventuelle cession.

La juste valeur diminuée des coûts de cession correspond au montant qui pourrait être obtenu de la vente de l'actif (ou groupe d'actifs), dans des conditions de concurrence normale, diminué des coûts directement liés à la cession.

Lorsque les tests effectués mettent en évidence une perte de valeur, celle-ci est comptabilisée afin que la valeur nette comptable de ces actifs n'excède pas leur valeur recouvrable.

2.9. ACTIFS FINANCIERS

La norme IFRS 9, applicable depuis 1^{er} janvier 2018, définit la classification, la comptabilisation et l'évaluation des actifs et passifs financiers.

2.9.1. Classification

Si la norme IFRS 9 conserve pour une large part les dispositions de la norme IAS 39 en matière de classement et d'évaluation des passifs financiers, elle supprime en revanche les catégories des actifs financiers détenus jusqu'à leur échéance, des prêts et des créances et des actifs disponibles à la vente.

Les nouvelles catégories d'actifs financiers s'établissent selon le modèle économique que suit l'entreprise pour la gestion des actifs financiers et selon les caractéristiques des flux de trésorerie contractuels de l'actif financier, et sont :

- les actifs financiers au coût amorti,
- les actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais d'autres éléments du résultat global (OCI),
- les actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net.

2.9.2. Mode d'évaluation

Un actif financier doit être évalué au coût amorti si deux conditions sont réunies :

- Sa détention s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est de détenir des actifs financiers afin d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels.
- Les conditions contractuelles de sa détention, donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

Un actif financier doit être évalué à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global à la double condition :

- Sa détention s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est atteint à la fois par la perception de flux de trésorerie contractuels et par la vente d'actifs financiers.
- Les conditions contractuelles de sa détention, donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

Un actif financier doit être évalué à la juste valeur par le biais du résultat net, s'il ne relève pas des deux catégories précédentes.

Par ailleurs, lors de sa comptabilisation initiale, l'entité peut désigner de manière irrévocable un actif financier qui autrement remplirait les conditions pour être évalués au coût amorti ou à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global, comme étant évalué à la juste valeur par le biais du résultat net, si cette désignation élimine ou réduit significativement une non concordance comptable qui serait autrement survenue.

Les instruments de capitaux propres détenus (actions) sont toujours évalués à la juste valeur par résultat, à l'exception de ceux qui ne sont pas détenus à des fins de transaction qui peuvent sur option lors de leur comptabilisation initiale et de façon irrévocable être évalués à la juste valeur en contrepartie des autres éléments de résultat global.

2.9.3. Comptabilisations ultérieures

Actifs financiers au coût amorti	<p>Les produits d'intérêts, les profits et pertes de change et les dépréciations sont comptabilisés en résultat.</p> <p>Les profits et pertes issus de la dé-comptabilisation des actifs sont enregistrés en résultat</p>
Instruments de dette à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	<p>Les produits d'intérêts, les profits et pertes de change et les dépréciations sont comptabilisés en résultat.</p> <p>Les autres profits et pertes nets sont enregistrés dans les autres éléments du résultat global.</p> <p>Lors de la dé-comptabilisation, les profits et pertes cumulés en autres éléments du résultat global sont reclassés en résultat.</p>
Instruments de capitaux propres à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	<p>Les dividendes sont comptabilisés en produit dans le résultat sauf si ils représentent un remboursement du coût de l'investissement.</p> <p>Les autres profits et pertes sont comptabilisés en autres éléments du résultat global et ne sont jamais recyclés en résultat</p>
Actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat	Les profits et pertes nets, y compris les intérêts ou dividendes perçus, sont comptabilisés en résultat

2.9.4. Dépréciation d'actifs financiers

Le modèle de dépréciation, basée sur les pertes attendues.

La norme IFRS 9 définit une méthode simplifiée pour les créances commerciales et les créances locatives qui est retenue par notre groupe.

Suivant cette méthode, le risque de crédit est évalué au montant des pertes de crédit attendues sur la durée de vie de la créance client ou de la créance locative.

À défaut d'informations prospectives raisonnables et justifiables sans devoir engager des coûts et des efforts excessifs, le groupe utilise les informations sur les comptes en souffrance pour déterminer les augmentations importantes du risque de crédit.

Aussi le groupe s'appuie sur la matrice suivante pour déterminer les pertes de crédit en fonction du temps depuis lequel la créance est en souffrance.

Durée de la souffrance	Taux de dépréciation
Inférieur à 90 jours	0 %
Supérieur à 90 jours	100 % sauf exceptions en fonction d'informations justifiables

L'expérience montre qu'en deçà de 90 jours de retard dans le règlement de la créance, aucun risque de crédit n'existe en raison de l'existence d'un dépôt de garantie couvrant généralement 3 mois de loyers ou d'une garantie par signature d'une solvabilité incontestable (cet argument écarte la présomption réfutable, définie par la norme, d'une augmentation importante du risque de crédit dès le délai de 30 jours de souffrance de la créance) ; au-delà de 90 jours, une grave altération du crédit attendue est avérée sauf pour des exceptions relevant de situations particulières documentées (par exemple retenue de garantie de 6 mois de loyers, garantie particulière, analyse approfondie de la situation financière du débiteur).

Une grille d'analyse plus fine nécessiterait un panel de clients plus large, qui autoriserait la définition de classes de risque de crédit en fonction de caractéristiques propres.

Or le nombre de locataires est limité et chacun d'entre eux fait l'objet d'un suivi individuel qui s'exerce de la signature de tout nouveau bail où tous les candidats locataires sont examinés quant à leur stabilité et leur solvabilité financière et tout au long du déroulement du bail quant à la ponctualité des encaissements.

2.9.5. Actions propres

Conformément à la norme IAS 32, tous les titres d'autocontrôle détenus par le Groupe sont enregistrés en diminution des capitaux propres pour leur coût d'acquisition. Les cessions ultérieures sont imputées directement en capitaux propres et ne donnent lieu à l'enregistrement d'aucun résultat.

2.10. PASSIFS FINANCIERS

Les passifs financiers sont présentés au coût amorti (net du coût de transaction et des frais accessoires) selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

2.11. PROVISIONS

Selon la norme IAS 37, une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, et qu'il est probable qu'une sortie de ressource sans

contrepartie au moins équivalente (au profit d'un tiers) représentative d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation et, que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable. La provision est estimée en prenant en considération les hypothèses les plus probables à la date d'arrêtée des comptes.

Si l'effet de la valeur temps est significatif, la provision est actualisée. Le taux d'actualisation utilisé pour déterminer la valeur actualisée reflète les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et les risques inhérents à l'obligation. L'augmentation du montant de la provision résultant de l'actualisation est comptabilisée en charges financières. Les passifs qui répondent aux définitions suivantes sont indiqués en annexe en tant que passifs éventuels :

- une obligation potentielle résultant d'événements passés et dont l'existence ne sera confirmée que par la survenance d'un ou de plusieurs événements futurs incertains et hors du contrôle de l'entité,
- une obligation actuelle résultant d'événements passés mais qui n'est pas comptabilisée car il n'est pas probable qu'une sortie de ressources soit nécessaire pour éteindre l'obligation ou bien que le montant de l'obligation ne puisse être évaluée avec une fiabilité suffisante.

2.12. IMPÔT SUR LES RÉSULTATS

La société FIPP et certaines de ses filiales ont opté pour le régime fiscal des SIIC avec effet au 1^{er} décembre 2011. De ce fait, le résultat relatif au secteur immobilier sera exonéré d'impôt sur les sociétés, les autres éléments du résultat y étant soumis.

La charge d'impôt comptabilisée est issue du secteur non immobilier.

La charge d'impôt est égale à la somme de l'impôt courant et de l'impôt différé. L'impôt courant est l'impôt dû au titre de l'exercice.

Les impôts différés correspondent à l'ensemble des différences temporelles entre les résultats comptables et fiscaux apparaissant lorsque la valeur comptable d'un actif ou d'un passif est différente de sa valeur fiscale. Ces différences génèrent des actifs et passifs d'impôts qualifiés de différés, ceux-ci sont calculés selon la méthode du report variable.

2.13. RÉSULTAT PAR ACTION

Conformément à la norme IAS 33, le résultat de base par action est obtenu en divisant le « Résultat - part du Groupe » par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice.

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation est calculé sur la base des différentes évolutions du capital social, corrigées, le cas échéant, des détentions par le Groupe de ses propres actions.

Le résultat dilué par action est calculé en divisant le « Résultat - Part du Groupe » par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation majoré de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives.

2.14. REVENUS DES IMMEUBLES

Les loyers sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée du bail et prennent en compte l'ensemble des remises accordées, en accord avec l'interprétation SIC 15.

Les charges locatives refacturées et les charges locatives globales sont comptabilisées au fur et à mesure de leur engagement.

Les contrats de baux signés entre le groupe et ses locataires sont des contrats de location simple, sans transfert de la quasi-totalité des avantages et risques inhérents à la propriété des immeubles (IFRS 16 § 61). De manière générale, les baux incluent une clause de renouvellement de la période de location et une clause de ré-indexation du loyer ainsi que toutes les clauses généralement stipulées dans ce type de contrat.

Les informations complémentaires à la norme IFRS 7 sont présentées dans la note 9.9.

Les revenus nets des immeubles comprennent l'ensemble des produits et des charges directement rattachés à l'exploitation des immeubles.

2.15. RÉSULTAT DE CESSIION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Le résultat de cession d'immeubles de placement est constitué de la différence entre le prix de vente nets des frais engagés à l'occasion de la vente et la valeur nette comptable consolidée de l'immeuble cédé.

2.16. SECTEURS OPÉRATIONNELS

Conformément à la norme IFRS 8 « Secteurs opérationnels », l'information sectorielle présentée est établie sur la base des données de gestion internes utilisées pour l'analyse de la performance des activités et l'allocation des ressources par le « Principal Décideur Opérationnel ».

Un secteur opérationnel est une composante distincte du Groupe qui est engagée dans la fourniture de produits ou services distincts et qui est exposée à des risques et une rentabilité différente des risques et de la rentabilité des autres secteurs opérationnels.

Les secteurs opérationnels existants au 31 décembre 2020 sont les suivants :

- Bureaux
- Commerces
- Hôtels
- Habitations
- En restructuration

Un résultat net est présenté pour chaque secteur. Les immeubles de placements, les passifs financiers courants et non courants sont également présentés par secteur.

NOTE 3. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

3.1. LISTE DES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES

Sociétés Consolidées

Société		Adresse	N° RCS	% contrôle	% intérêt
Société mère					
SA	FIPP	2 rue de Bassano 75116 PARIS	542 047 212	Entité consolidante	
Sociétés en intégration globale					
SAS	ALLIANCE 1995	26 rue Georges Bizet 75016 PARIS	402 509 269	100%	100%
SCI	SCI BRIAULX	2 rue de Bassano 75116 PARIS	438 099 921	100%	100%
SCI	SCI BRIHAM	15 rue de la Banque 75002 PARIS	438 099 897	100%	100%
SARL	BSM	2 rue de Bassano 75116 PARIS	412 255 507	100%	100%
SA	HILLGROVE INVEST. GROUP	16 allée Marconi - LUXEMBOURG	B161514	50%	50%
Private Ltd Cie	HILLGROVE LIMITED	31 Hill Street LONDON UK	9339805	50%	50%
SA	KENTANA	16 allée Marconi LUXEMBOURG	B 109516	100%	100%
SCI	SCI LE BREVENT	55 rue Pierre Charron 75008 PARIS	415 254 663	100%	100%
SC	LIPO	2 rue de Bassano 75116 PARIS	537 857 914	100%	100%
SNC	SAMRIF	55 rue Pierre Charron 75008 PARIS	389 164 617	100%	100%
SCI	SCI HALPYLLES	6 allée Cyclades 74960 CRAN GEVRIER	438 756 231	100%	100%
SA	FRANCE TOURISME IMMOBILIER	Hôtel Le Totem Les près de Flaine 74300 ARACHES LA FRASSE	380 345 256	51%	51%
SARL	SUISSE DESIGN ET CREATION	rue du Nant 22 - 1207 GENEVE	CHE 115-592-633	100%	51%
SA	FIDRA	2 rue Gabriel Lippmann - L5365 MUNSBACH Lux.	B61606	100%	51%
SCI	SCI MEGEVE INVEST	26 rue Georges Bizet 75016 PARIS	809 997 604	100%	100%
SA	FONCIERE PARIS NORD	15 rue de la Banque 75002 PARIS	542 030 200	21,04%	21,04%
EURL	PAMIER	15 rue de la Banque 75002 PARIS	440 342 178	100,00%	100,00%

Sortie dans le périmètre de consolidation.

La société HILLGROVE INVESTMENTS GROUP a été cédée pour 50 % par la société Kentana, le Groupe FIPP estime avoir toujours le contrôle de la société et de sa filiale à 100 % HILLGROVE LIMITED.

Toutes les filiales sont sous le contrôle exclusif de la société FIPP et sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

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

Par ailleurs, la société FIPP détient une participation de 2,66 % dans la société VENUS, SNC sise au 2, rue de Bassano, PARIS 16^{ème} RCS PARIS 334 284 890 (cf. § 4.2.1).

Les sociétés HILLGROVE INVESTMENTS GROUP, HILLGROVE LIMITED, et SUISSE DESIGN ET CREATION établissant leurs comptes en devises étrangères, leur intégration dans les comptes consolidés engendre la constatation d'écarts de conversion.

3.2. ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE

La consolidation de la société FIPP intègre au 31 décembre 2020 outre la maison mère, 17 sociétés dont 6 sociétés civiles.

Le sous-groupe FONCIERE PARIS NORD a évolué en 2020.

Le 27 octobre dernier, au regard de l'incapacité de la société PAMIER comme celle de son actionnaire FONCIERE PARIS NORD à rembourser ses dettes vis-à-vis de FIPP, à financer la lourde restructuration du site immobilier situé à Blanc-Mesnil (Centre d'Affaires Paris Nord) ou même à financer les dépenses nécessaires pour permettre la cession du site en l'état (travaux de désamiantage notamment), la société FIPP a décidé d'exercer son nantissement sur les titres PAMIER.

FIPP a considéré que les nouveaux investissements à réaliser sur le site faisaient couvrir un risque de ne pas pouvoir recouvrer ses créances.

Suite au nantissement exercé par FIPP, la société FONCIERE PARIS NORD n'est plus propriétaire des titres PAMIER, mais elle est également et indirectement libérée de l'endettement que portait son ex filiale vis-à-vis de FIPP et vis-à-vis de l'administration fiscale. PAMIER est donc à présent une filiale à 100% de FIPP.

Comme suite à la conversion d'ORA début juin par OTT PARTNERS Ltd, la part de FIPP est tombée à 21,04 %, toutefois, FPN est toujours intégré globalement bien que le pourcentage de contrôle soit uniquement de 21,04 % à la clôture.

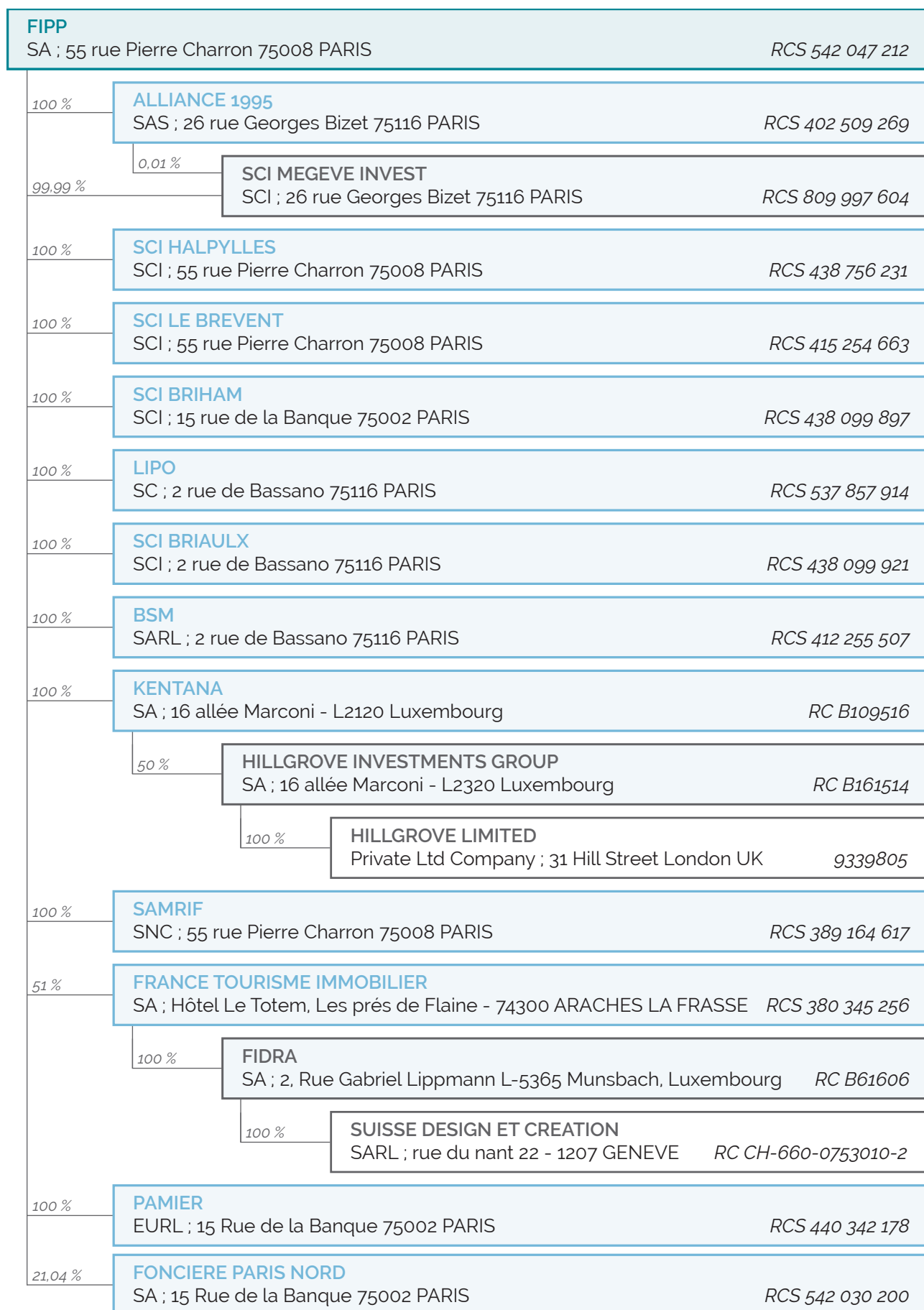
En effet, la Direction Générale, après avoir pris conseil auprès d'un expert reconnu au second semestre 2020, estime que le contrôle su FPN est maintenu au 31 décembre 2020, et a par conséquent poursuivi l'intégration globale de la société dans le périmètre FIPP.

Ce contrôle résulte notamment des indicateurs suivants :

- La présence majoritaire de dirigeants et d'Administrateurs communs,
- Le soutien financier de FIPP au groupe FONCIERE PARIS NORD qui se traduit par le financement :
 - Des besoins de trésorerie de l'exploitation jusqu'en avril 2022, pour lequel FIPP s'est engagée sous conditions à hauteur de 705 K€.

Au 31 décembre 2020, la société FIPP ne détient plus d'ORA de la société FONCIERE PARIS NORD.

3.3. ORGANIGRAMME DU GROUPE FIPP



NOTE 4. BILAN

4.1. ACTIFS NON COURANTS NON FINANCIERS

4.1.1. Variation de la valeur des immeubles de placements

Au 31 décembre 2020 :

Immeubles de placement (IAS 40)	Valeur au 31/12/2019	Variation de périmètre	Entrées (dépendances immobilisées) ⁽¹⁾	Sorties (cessions d'immeubles)	Sorties (destruction)	Transfert	Ecart de change ⁽²⁾	Variation de juste valeur ⁽³⁾	Valeur au 31/12/2020
Juste valeur	70 022		244	(9 221)			(688)	(2 832)	57 526
Amortissement et dépréciation									
Coût amorti (Immeubles PAMIER)	17 771		960			7		(456)	18 282
Total des immeubles de placement	87 794		1 204	(9 221)			(688)	(3 287)	75 808
Immeuble destiné à la vente	0			(5 100)					0
Total des immeubles	87 794	0	1 204	(14 321)	0	0	(688)	(3 287)	75 808

(1) Les travaux immobilisés concernent le site Centre d'Affaire Paris-Nord au Blanc Mesnil, permettant de mettre les locaux à nu.

(2) L'écart de change concerne l'immeuble sis à Londres et matérialise la variation de la livre par rapport à l'euro.

(3) La variation de juste valeur des immeubles du patrimoine est de -2 825 K€. Sa contrepartie est comptabilisée en produit. La variation est à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2019. Les principales variations de juste valeur concernent :

L'immeuble « Le Varet » aux Arcs 2000 (1 100)

L'immeuble « le Totem » à Flaine (1 023)

L'immeuble « Clos La Garenne » (170)

à Fresnes

Le terrain à Verdun 25

Le patrimoine immobilier de la société PAMIER représente une surface totale d'environ 54 000 m², constituée de trois immeubles principaux, édifiés sur un terrain de près de 4,5 hectares dénommé Centre d'Affaires Paris-Nord, située en région parisienne au Blanc-Mesnil (93).

Devant l'impossibilité de déterminer leur juste valeur, les immeubles sont valorisés suivant la méthode du coût amorti. En effet, la juste valeur n'est plus déterminable de manière fiable dans l'ignorance de la densité constructible et l'exacte destination de la zone où se situe l'ensemble immobilier, qui fait l'objet d'un gel, servitude consistant à bloquer toute construction pour une durée maximale d'environ 6 mois dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Le patrimoine immobilier du Groupe FONCIERE PARIS NORD représente une surface totale d'environ 54 000m², constituée de trois immeubles principaux, édifiés sur un terrain de près de 4,5 hectares dénommé Centre d'Affaires Paris-Nord, située en région parisienne au Blanc-Mesnil (93).

Devant l'impossibilité de déterminer leur juste valeur, les immeubles sont valorisés suivant la méthode du coût amorti. En effet, la juste valeur n'est plus déterminable de manière fiable dans l'ignorance de la densité constructible et l'exacte destination de la zone où se situe l'ensemble immobilier, qui fait l'objet d'un gel, servitude consistant à bloquer toute construction pour une durée maximale d'environ 1 ans et demi dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Au 31 décembre 2019 :

Immeubles de placement (IAS 40)	Valeur nette comptable 31/12/2018	Variation de périmètre	Entrées (dépenses immobilisées) ⁽¹⁾	Sorties (cessions d'immeubles)	Sorties (destruction)	Transfert	Ecart de change ⁽²⁾	Variation de juste valeur ⁽³⁾	Valeur au 31/12/2019
Juste valeur	69 237						632	153	70 022
Amortissement et dépréciation									
Coût amorti (Immeubles PAMIER)	17 449		904					(583)	17 771
Total des immeubles de placement	86 688		904	0			632	(430)	87 794
Immeuble destiné à la vente	5 100			(5 100)					0
Total immeubles	91 786	0	904	(5 100)	0	0	632	(430)	87 794

(1) Les travaux immobilisés concernent le site de Foncière Paris Nord au Blanc Mesnil, et correspond au désamiantage et à la dépose des façades.

(2) L'écart de change concerne l'immeuble sis à Londres et matérialise la hausse de la livre par rapport à l'euro.

(3) La variation de juste valeur des immeubles du patrimoine est de 153 K€. Sa contrepartie est comptabilisée en produit. La variation est à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2018. Les principales variations de juste valeur concernent :

L'immeuble « Le Varet » aux Arcs 2000 2 880

L'immeuble « le Totem » à Flaine 280

L'immeuble « Aujon » à Flaine (3 079)

Le terrain à Verdun 72

4.1.2. Variations des actifs corporels hors immeubles de placement

Au 31 décembre 2020 :

Valeurs brutes (en milliers d'euros)	31/12/2019	Variation IFRS 16	Transfert	Acquisitions	Cessions	Variation de périmètre	31/12/2020
Immeubles	1 014	(4)	(7)				1 004
Autres immobilisations corporelles	440			10			450
Total	1 454	(4)	(7)	10	0	0	1 454
Amortissements et dépréciations (en milliers d'euros)	31/12/2019		Transfert	Dotations	Cessions et reprises	Variation de périmètre	31/12/2020
Immeubles	(116)			(118)			(235)
Autres immobilisations corporelles	(309)			(37)			(346)
Total	(425)	0	0	(155)	0	0	(581)
Valeurs nettes	1 028						873

Les « immeubles » correspondent au droit d'utilisation lié à l'application de la norme IFRS 16.

Au 31 décembre 2019 :

Valeurs brutes (en milliers d'euros)	31/12/2018	Application IFRS 16	Transfert	Acquisitions	Cessions	Variation de périmètre	31/12/2019
Immeubles	7	991		17			1 014
Autres immobilisations corporelles	430			9			440
Total	437	991		26	0		1 454
Amortissements et dépréciations (en milliers d'euros)	31/12/2018	Transfert	Transfert	Dotations	Cessions et reprises	Variation de périmètre	31/12/2019
Immeubles	0			(116)			(116)
Autres immobilisations corporelles	(261)			(48)			(309)
Total	(261)			(164)	0		(425)
Valeurs nettes	177						1 028

La mise en application d'IFRS 16 à compter de 2019 conduit à la création d'un droit d'utilisation d'immeuble pour la somme des loyers restant à payer actualisée (991 K€). Ce droit d'utilisation est ensuite amorti sur la

durée des baux de location (116 K€). Les 17 K€ d'acquisition d'immeubles correspondent à la réévaluation indiciaire des loyers actualisée.

4.1.3. Variations des actifs incorporels

Au 31 décembre 2020 :

(En milliers d'euros)	31/12/2019	Acquisitions	Cessions	Entrées de périmètre	31/12/2020
Valeurs brutes	1 495				1 495
Amortissements/dépréciations	(747)				(747)
Valeurs nettes	748				748

L'entrée dans le périmètre du groupe FONCIERE PARIS NORD s'était traduite par la constatation d'un écart d'acquisition pour 699 K€ qui avait été analysé comme une non-valeur et avait été totalement déprécié (cf. note 3.2 des comptes consolidés au 31 décembre 2016).

Les autres immobilisations incorporelles sont principalement la marque JACQUES FATH (maroquinerie de luxe) pour 730 K€, et une licence IV pour 21 K€.

La marque Jacques FATH est considérée comme ayant une durée de vie indéterminée. Sa valeur recouvrable est testée a minima une fois par an.

Au 31 décembre 2019 :

(En milliers d'euros)	31/12/2019	Acquisitions	Cessions	Entrées de périmètre	31/12/2020
Valeurs brutes	1 495				1 495
Amortissements/dépréciations	(747)				(747)
Valeurs nettes	748				748

L'entrée dans le périmètre du groupe FONCIERE PARIS NORD s'était traduite par la constatation d'un écart d'acquisition pour 699 K€ qui avait été analysé comme une non-valeur et avait été totalement déprécié (cf. note 3.2 des comptes consolidés au 31 décembre 2016).

Les autres immobilisations incorporelles sont principalement la marque JACQUES FATH (maroquinerie de luxe) pour 730 K€, et une licence IV pour 21 K€.

La marque Jacques FATH est considérée comme ayant une durée de vie indéterminée. Sa valeur recouvrable est testée a minima une fois par an.

4.2. ACTIFS FINANCIERS COURANTS ET NON COURANTS

Les actifs financiers se répartissent comme suit entre les différentes catégories prescrites par la norme IFRS 9 :

Actifs financiers	Classement	31/12/2020	31/12/2019	Niveau de juste valeur
		Valeur comptable	Valeur comptable	
Actifs financiers non courants	Coût amorti	256	255	NA
Actifs financiers non courants	Juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	7 988	7 919	3
Clients et comptes rattachés	Coût amorti	1 296	1 641	NA
Autres créances	Coût amorti	1 536	1 456	NA
Autres actifs courants	Coût amorti	15	13	NA
Actifs financiers courants	Instruments de capitaux à la juste valeur par le biais du résultat	128	142	1
Trésorerie et équivalents	Coût amorti	2 642	5 186	NA
Total des actifs financiers		13 861	16 612	

La norme IFRS 13 définit trois niveaux de juste valeur :

- le niveau 1 qui est une juste valeur issue d'un marché actif pour des actifs ou des passifs identiques,
- le niveau 2 qui est une évaluation basée sur des paramètres observables, directement ou indirectement,
- le niveau 3 qui est une évaluation déterminée intégralement ou en partie sur des estimations non fondées sur des

paramètres observables directement ou indirectement.

La valeur au coût amorti bilan des créances clients, des autres créances et des autres actifs courants est représentative de leur juste valeur. En effet, lors de la perception d'indices de dépréciations (impayés clients, autres créances non recouvrables), une dépréciation est constatée, afin d'ajuster le montant de la créance à l'entrée de ressources potentiellement envisageable.

4.2.1. Actifs financiers non courants

Actifs financiers (en milliers d'euros)	31/12/2019	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	31/12/2020	Échéance		
						À 1 an et plus	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Actifs financiers à la juste valeur par le compte de résultat ⁽¹⁾	7 919	69			7 988		7 988	
Dépôts (fonds de roulement) ⁽²⁾	255	1			256	256		
Total	8 174	70	0	0	8 244	256	7 988	

(1) Les actifs financiers à la juste valeur par le compte de résultat sont de 4 172 titres de la SNC VENUS (soit une participation de 2,66 % pour 7 988 K€ en 2020 (7 919 K€ en 2019)). La société VENUS est une société immobilière filiale du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT. Une décision de la Cour d'appel de Paris du 27 février 2014, annulant notamment les apports d'actifs effectués en 2009 par la société FRANCE IMMOBILIER GROUP au profit de la SNC VENUS faisait courir un risque patrimonial à la société VENUS, l'arrêt du 7 juillet 2020, a levé ce risque déboutant la partie adverse concernant la nullité des opérations postérieures à l'AG du 24 février 2004 ; les apports ne sont donc pas annulés. Une ordonnance du juge-commissaire du 26 février 2016 a autorisé le liquidateur judiciaire de la société FIG à signer un protocole d'accord qui mettrait notamment fin à cette procédure en contrepartie d'une contribution volontaire au passif de la liquidation judiciaire de la société FIG. Cette ordonnance a fait l'objet de recours qui sont pendants devant le Tribunal de commerce de Paris. Le protocole, une fois signé par le liquidateur judiciaire, devra ensuite faire l'objet d'un jugement d'homologation par le Tribunal de commerce de Paris. Les actions et les ORA détenues sur la société FONCIERE PARIS NORD sont éliminés par le traitement comptable de la consolidation de cette entité. Le prêt consenti par FIPP à la société FONCIERE PARIS NORD, et les autres créances constituent des opérations réciproques, éliminées en consolidation.

(2) Les dépôts (fonds de roulement) concernent les sommes versées aux syndics des immeubles exploités.

4.2.2. Stocks

Au 31 décembre 2020 :

(En milliers d'euros)	31/12/2019	Acquisitions	Diminutions	Entrées de périmètre	31/12/2020
Marchandises	57				57
Articles de maroquinerie	81				81
Dépréciation des stocks	(127)				(127)
Total	10	0	0	0	10

Il s'agit de stock de marchandises et d'articles de maroquinerie issus de l'activité liée à la marque JACQUES FATH (maroquinerie de luxe), qui ont été dépréciés sur l'exercice.

Au 31 décembre 2019 :

(En milliers d'euros)	31/12/2018	Acquisitions	Diminutions	Entrées de périmètre	31/12/2019
Marchandises	62		(5)		57
Articles de maroquinerie	81				81
Dépréciation des stocks	0	(127)			(127)
Total	143	(127)	(5)	0	10

Il s'agit de stock de marchandises et d'articles de maroquinerie issus de l'activité liée à la marque JACQUES FATH (maroquinerie de luxe), qui ont été dépréciés sur l'exercice.

4.2.3. Clients et comptes rattachés et autres créances

Au 31 décembre 2020 :

(En milliers d'euros)	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	1 439	(144)	1 296	1 296		
Autres créances	3 264	(1 729)	1 536	1 536		
Total	4 704	(1 873)	2 831	2 831		

Les autres créances au 31 décembre 2020, sont composées principalement de :

- la TVA déductible pour 1 178 K€,
- de fournisseurs débiteurs pour 10 K€,
- avoirs à recevoir 14 K€,
- des créances fiscales pour 123 K€,
- créances diverses 210 K€,
- créance sur les anciens dirigeants pour 1 681 K€ intégralement dépréciés. La société France Tourisme Immobilier a mis en cause la responsabilité de deux anciens dirigeants devant les juridictions civiles et pénales compétentes. Ces procédures ont abouti à leur condamnation par la Cour d'appel de Paris, par un arrêt en date du 13 mai 2019, notamment à verser des dommages-intérêts pour un montant total de 1 681 K€ à la société France Tourisme

Immobilier. Cet arrêt de la Cour d'appel de Paris a fait l'objet d'un pourvoi en cassation. Par ordonnance en date du 19 février 2020, le Conseiller désigné par le Président de la Chambre criminelle de la Cour de cassation a constaté la déchéance du pourvoi formé, par l'un des dirigeants mis en cause, contre l'arrêt rendu le 13 mai 2019 par la Cour d'appel de Paris. La société France Tourisme Immobilier a entrepris de faire exécuter la décision et recouvrer sa créance. A ce jour, compte tenu des connaissances parcellaires sur la solvabilité des anciens dirigeants et des difficultés à faire exécuter une décision de la justice française dans les pays de résidence de ces deux anciens dirigeants (Pologne et Suisse), cette créance judiciaire comptabilisée dans les comptes clos au 31 décembre 2020 pour les raisons évoquées ci-avant, a été totalement dépréciée dans les comptes.

Au 31 décembre 2019 :

(En milliers d'euros)	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	1 790	(149)	1 641	1 641		
Autres créances	3 184	(1 728)	1 456	1 456		
Total	4 974	(1 877)	3 097	3 097		

Les autres créances au 31 décembre 2019, sont composées principalement de :

- la TVA déductible pour 1 175 K€,
- de fournisseurs débiteurs pour 4 K€,
- avoirs à recevoir 16 K€,
- des créances fiscales pour 123 K€,
- créances diverses 140 K€,
- créance sur les anciens dirigeants pour 1 681 K€ intégralement dépréciés. La société France Tourisme Immobilier a mis en cause la responsabilité de deux anciens dirigeants devant les juridictions civiles et pénales compétentes. Ces procédures ont abouti à leur condamnation par la Cour d'appel de Paris, par un arrêt en date du 13 mai 2019, notamment à verser des dommages-intérêts pour un montant total de 1 681 K€ à la société France Tourisme Immobilier. Cet arrêt de la Cour d'appel de Paris

a fait l'objet d'un pourvoi en cassation. Par ordonnance en date du 19 février 2020, le Conseiller désigné par le Président de la Chambre criminelle de la Cour de cassation a constaté la déchéance du pourvoi formé, par l'un des dirigeants mis en cause, contre l'arrêt rendu le 13 mai 2019 par la Cour d'appel de Paris. La société France Tourisme Immobilier a entrepris de faire exécuter la décision et recouvrer sa créance. A ce jour, compte tenu des connaissances parcellaires sur la solvabilité des anciens dirigeants et des difficultés à faire exécuter une décision de la justice française dans les pays de résidence de ces deux anciens dirigeants (Pologne et Suisse), cette créance judiciaire comptabilisée dans les comptes clos au 31 décembre 2019 pour les raisons évoquées ci-avant, a été totalement dépréciée dans les comptes.

4.2.4. Actifs financiers courants

Au 31 décembre 2020 :

(En milliers d'euros)	ISIN	Solde au 31/12/2019	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cession	Solde au 31/12/2020
Actions						
ACANTHE DÉVELOPPEMENT	FR 0000064602	142		(14)		128
Total		142	0	(14)	0	128

Les actifs financiers sont uniquement constitués à la clôture par des actions ACANTHE DEVELOPPEMENT.

Les actions sont valorisées à leur cours de clôture au 31 décembre 2020.

Au 31 décembre 2019 :

(En milliers d'euros)	ISIN	Solde au 31/12/2018	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cession	Solde au 31/12/2019
Actions						
ACANTHE DÉVELOPPEMENT	FR 0000064602	150		(8)		142
Total		150	0	(8)	0	142

Les actifs financiers sont uniquement constitués à la clôture par des actions ACANTHE DEVELOPPEMENT.

Les actions sont valorisées à leur cours de clôture au 31 décembre 2019.

4.2.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	Valeur nette 31/12/2020	Valeur nette 31/12/2019
SICAV monétaires		
Disponibilités	2 642	5 186
Total	2 642	5 186

Les flux de trésorerie qui ont conduit à la diminution de la trésorerie par rapport à la clôture précédente sont décrits dans le tableau de flux.

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

Au 31/12/2020	BFR (en milliers d'euros)
Actifs courants	267
Dettes courantes	(5 347)
Variation du BFR	(5 080)

Les ressources issues des dettes courantes proviennent principalement

- du financement consenti en compte courant par la société RODRA a diminué de -8 751 K€,
- de l'accroissement des dettes Fiscales pour 1 564 K€,
- de l'accroissement des dettes Fournisseurs pour 610 K€,

4.3. CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2020, le capital social est composé de 122 471 554 actions pour un montant global de 15 000 000 d'euros. Il est entièrement libéré. Les actions sont nominatives ou au porteur.

A cette date, l'autocontrôle et l'auto détention représentaient 7 128 685 actions valorisées à 991 K€.

4.3.1. Description de la structure du capital

	Actionnariat FIPP au 31/12/2020			Actionnariat FIPP au 31/12/2019		
	Actions	% de capital	% de droits de vote	Actions	% de capital	% de droits de vote
Monsieur Alain DUMENIL	6 421 598	5,24%	5,57%	6 421 598	5,24%	5,57%
RODRA INVESTISSEMENT	49 361 425	40,30%	42,80%	49 361 425	40,30%	42,80%
ADC SIIC	6 000 000	4,90%	5,20%	6 000 000	4,90%	5,20%
FIPP (auto-détention)	-	0,00%	0,00%	-	0,00%	0,00%
KENTANA	1 777 476	1,45%	0,00%	1 777 476	1,45%	0,00%
ALLIANCE 95	5 351 209	4,37%	0,00%	5 351 209	4,37%	0,00%
Groupe Alain DUMENIL	68 911 708	56,27%	53,56%	68 911 708	56,27%	53,56%
Public	53 559 846	43,73%	46,44%	53 559 846	43,73%	46,44%
Total	122 471 554	100,00%	100,00%	122 471 554	100,00%	100,00%

À la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire déclaré détenant plus de 5 % du capital ou des droits de vote.

La Société n'a pas connaissance de tels pactes ou conventions entre les actionnaires connus et déclarés à la date de clôture de l'exercice.

4.3.2. Participations ne donnant pas le contrôle

Les participations ne donnant pas le contrôle sont issues de la société FRANCE TOURISME IMMOBILIER et de FONCIERE PARIS NORD.

4.3.2.1. FRANCE TOURISME IMMOBILIER

La société FRANCE TOURISME IMMOBILIER dont le siège social est situé à Araches la Frasse – Les Prés de Flaine – RCS 380 345 256 ANNECY présente des participations ne donnant pas le contrôle pour 48,98% à la clôture de l'exercice.

La société FRANCE TOURISME IMMOBILIER contrôle à 100% une filiale, la société FIDRA, SA, 2 rue Gabriel Lippmann - L5365 Munsbach, Luxembourg (B 61606), et une sous-filiale, la société SUISSE DESIGN CREATION

(anciennement) POIRAY JOAILLER (Suisse) SARL, 22 rue du Nant – 1 207 Genève, Suisse (CHE 115 592 633).

Le résultat net de l'exercice de ce sous-groupe attribué aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle est de -52 K€.

Le cumul des réserves consolidées et du résultat de l'exercice revenant aux participations ne donnant pas le contrôle s'élève à la clôture à 3 137 K€.

Informations financières résumées des trois entités du sous-groupe FRANCE TOURISME IMMOBILIER

(En milliers d'euros)	FRANCE TOURISME IMMOBILIER	SUISSE DESIGN CREATION	FIDRA
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-
Informations financières abrégées			
Actifs non courants	18	-	730
Actifs courants	489	25	7 275
dont Trésorerie	-	6	1
Passifs non courants			
Passifs courants	(991)	(827)	(70)
Produits		2	48
dont produit des éléments d'actifs cédés			
dont reprises de provision			
dont produits financiers d'intérêt		2	
Charges	(10)	(8)	(60)
dont charges financières d'intérêts	(8)	(7)	(1)
dont éléments d'actifs cédés			
Résultat net	(156)	(6)	56
Résultat Global net	(156)	(6)	56

4.3.2.2. FONCIERE PARIS NORD

La société FONCIERE PARIS NORD est une société foncière cotée au compartiment C du marché Euronext Paris, société anonyme au capital de 826 289,77 € au 31 décembre 2019 (RCS 542 030 200), sise au 15 rue de la Banque, Paris 2^{ème}.

Suite à l'exercice du nantissement des titres PAMIER par FIPP en date du 27 octobre 2020, le sous-groupe FPN est uniquement constitué de la société Foncière Paris Nord.

Actifs et passifs contrôlés

Bilan abrégé de Foncière Paris Nord au 31/12/2020

(En milliers d'euros)	Foncière Paris Nord
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	-
Informations financières abrégées	
Actifs non courants	78
Actifs courants	110
<i>dont trésorerie</i>	-
Passifs non courants	(790)
Passifs courants	(941)
Produits	134
<i>dont produit des éléments d'actifs cédés</i>	
<i>dont reprises de provision</i>	
<i>dont produits financiers d'intérêt</i>	
Charges	(1 030)
<i>dont charges financières d'intérêts</i>	(66)
<i>dont éléments d'actifs cédés</i>	
Résultat net	(896)
Résultat global net	(896)

Le 27 octobre dernier, au regard de l'incapacité de la société PAMIER comme celle de son actionnaire FONCIERE PARIS NORD à rembourser ses dettes vis-à-vis de FIPP, à financer la lourde restructuration du site immobilier situé à Blanc-Mesnil (Centre d'Affaires Paris Nord) ou même à financer les dépenses nécessaires pour permettre la cession du site en l'état (travaux de désamiantage notamment), la société FIPP a décidé d'exercer son nantissement sur les titres PAMIER.

FIPP a considéré que les nouveaux investissements à réaliser sur le site faisaient couvrir un risque de ne pas pouvoir recouvrer ses créances.

Suite au nantissement exercé par FIPP, la société FONCIERE PARIS NORD n'est plus propriétaire des titres PAMIER.

L'augmentation du pourcentage d'intérêts dans la société PAMIER ainsi que la baisse du pourcentage d'intérêt dans Foncière Paris Nord ont eu globalement un impact positif de 28,4 M€ sur les participations ne donnant pas le contrôle. Le transfert de la société Pamier à 100% dans la part du Groupe a eu un impact de +25,9 M€ sur la part des minoritaires en transférant les pertes accumulées vers la part du Groupe et l'augmentation de la part minoritaire dans la société Foncière Paris Nord a eu une incidence de +2,4 M€ sur les participations ne donnant pas le contrôle.

Le résultat net de l'exercice de FPN attribué aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle est de -707K€.

Le cumul des réserves consolidées et du résultat de l'exercice revenant aux participations ne donnant pas le contrôle s'élève à la clôture à 21 697 K€.

4.3.2.3. HILLGROVE INVESTMENTS GROUP

Le 29 novembre 2019, la société KENTANA a cédé 50% des parts de la société HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA 16, allée Marconi Luxembourg à COFINFO (partie liée membre du groupe ADC SIIC), pour 5,2 M€. HILLGROVE INVESTMENT GROUP détient à 100 % la société HILLGROVE Ltd 31 Hill Street à Londres Angleterre, elle-même propriétaire d'un bien immobilier valorisé 11 M£ par un expert indépendant au 30 juin et au 31 décembre 2019.

Les 50 % restants, sont toujours la propriété de la société KENTANA, filiale du Groupe FIPP. Le sous-groupe HILLGROVE INVESTMENTS

GROUP est toujours traité en Intégration globale, le Groupe FIPP estimant avoir le contrôle, notamment eu égard à la nomination des trois Administrateurs.

Le patrimoine immobilier du sous-groupe HILLGROVE INVESTMENTS Group est constitué par l'immeuble situé Charles Street à Londres Angleterre, cet immeuble est classé en immeuble de placement. L'expertise 2020 fait ressortir la valeur de l'immeuble à 10,5 M£.

Le résultat net de l'exercice de ce sous-groupe attribué aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle est de -298 K€.

Le cumul des réserves consolidées et du résultat de l'exercice revenant aux participations ne donnant pas le contrôle s'élève à la clôture à 666 K€.

(En milliers d'euros)	HILLGROVE INVESTMENTS GROUP	HILLGROVE Ltd
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-
Informations financières agrégées		
Actifs non courants		11 679
Actifs courants	1	682
dont trésorerie	1	3
Passifs non courants		
Passifs courants	(2 751)	(187)
Produits	0	276
dont produit des éléments d'actifs cédés		
dont reprises de provision		
dont produits financiers d'intérêt		
Charges	(196)	(104)
dont charges financières d'intérêts		(3)
dont éléments d'actifs cédés		
Résultat net	(196)	(107)
Résultat global net	(1)	(854)

4.4. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Les provisions pour risques et charges se décomposent à la clôture ainsi :

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Litiges prud'hommaux	0	0
Litiges avec des fournisseurs	550	550
Litiges avec des locataires	42	42
Total	592	592

L'intégralité des provisions concerne la société PAMIER.

4.5. PASSIFS FINANCIERS

4.5.1. Détail des passifs financiers courants et non courants

Au 31 décembre 2020, le montant total des passifs financiers courants et non courants s'élève à 867 K€ contre 1 017 K€ au 31 décembre 2019.

L'endettement net, calculé par différence entre la trésorerie et équivalents de trésorerie et les passifs financiers bruts, ressort à +1 775 K€ (excédent de trésorerie) à la clôture contre +4 169 K€ au 31 décembre 2019.

Au 31 décembre 2020, les passifs financiers courants et non courants se présentent comme suit :

Dettes (en milliers d'euros)	31/12/2019	Variations de la période				31/12/2020
		Cash	Actualisation	Poste à poste	Variation de BFR	
Passifs non-courants						
Emprunts obligataires	75				(75)	0
Emprunts et dettes > 1 an auprès des établissements de crédit	0					0
Autres emprunts et dettes >1 an / IFRS 16	782		(4)	(110)		667
Total des passifs financiers non-courants	857	0	(4)	(110)	(75)	668
Passifs courants						
Emprunts obligataires	41				47	88
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an	0	1				1
Autre emprunt / IFRS 16	113	(113)		110		110
Total des passifs financiers courants	154	(112)	0	110	47	199
Total des passifs financiers	1 011	(112)	(4)	0	(28)	867
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5 186	(2 544)				2 642
Endettement net	(4 175)	2 432	(4)	0	(28)	(1 775)

Il n'existe plus de dettes contractée auprès d'établissement de crédit.

Autres emprunts	Date de fin de location	Parts				Total des décaissements
		< 3 mois	> 3 mois et < 1 an	>1 an et < 5 ans	à + 5 ans	
Dettes de Loyer IFRS 16 Bassano	déc.-27	27	80	440	228	774
Dettes de Loyer IFRS 16 Banque	mars-21	2	2	0	0	4
Total		28	82	440	228	778

4.5.2. Échéancier et juste valeur des dettes

Au 31 décembre 2020 :

(En milliers d'euros)	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Échéance à + de 5 ans	Total	Coût amorti	TIE	Juste valeur	Niveau de juste valeur
Emprunts et dettes financières ⁽¹⁾	199	440	228	867	0	867	867	N/A
Dépôts et cautionnements	313			313	313		313	N/A
Dettes fournisseurs	3 663			3 663	3 663		3 663	N/A
Dettes fiscales et sociales	11 850			11 850	11 850		11 850	N/A
Autres dettes	10 598			10 598	10 598		10 598	N/A
Autres passifs courants	148			148	148		148	N/A
Total	26 771	440	228	27 439	26 572	867	27 439	

(1) Dont intérêt courus 0 K€.

Au 31 décembre 2019 :

(En milliers d'euros)	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Échéance à + de 5 ans	Total	Coût amorti	TIE	Juste valeur	Niveau de juste valeur
Emprunts et dettes financières ⁽¹⁾	154	516	341	1 011	116	895	1 011	N/A
Dépôts et cautionnements	313			313	313		313	N/A
Dettes fournisseurs	3 053			3 053	3 053		3 053	N/A
Dettes fiscales et sociales	9 927			9 927	9 927		9 927	N/A
Autres dettes	18 721			18 721	18 721		18 721	N/A
Autres passifs courants	148			148	148		148	N/A
Total	32 316	516	341	33 173	32 278	895	33 173	

Les découverts, les dettes fournisseurs, et les dettes fiscales et sociales sont généralement des dettes courantes, leurs valeurs bilantielles, exprimées au coût, sont quasi identiques à leurs justes valeurs.

La juste valeur des emprunts est égale au capital restant du eu égard à la grande proximité de leur échéance à la clôture de l'exercice

Le poste Emprunt et dettes financières se compose :

- la dette locative IFRS 16 pour 778 K€,
- des intérêts courus sur les ORA non réglés pour 88 K€.

Le poste « Dettes fiscales et sociales » se compose principalement de :

- les dettes de personnel et de charges sociales pour 144 K€,
- de dettes de TVA pour 200 K€,
- taxes foncières pour 10 203 K€, afférentes à PAMIER (Cf. § 9.3),
- taxe sur les bureaux pour 862 K€ afférente à PAMIER,

- taxes sociétés étrangères pour 108 K€,
- Impôts sociétés (FPN) pour 318 K€,
- diverses dettes fiscales pour 15 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- avance en compte courant reçu de la société RODRA pour 8 833 K€ (dont 8 796 K€ de prêt et 137 K€ d'intérêts courus),
- avance en compte courant reçu par HILLGROVE INVEST HOLDING de la société COFINFO pour 758 K€,
- montant dû au cabinet Mazars sur Foncière Paris Nord pour 110 K€,
- Une dette à l'égard de VINHORADY pour 450 K€,
- Une dette à l'égard de O&T Partners pour 250 K€,
- avoirs à établir pour 61 K€, correspondants à la reddition des comptes de locataires,
- Divers autres dettes pour 35 K€.

NOTE 5. COMPTE DE RÉSULTAT

5.1. REVENUS NETS DES IMMEUBLES

Les revenus nets des immeubles comprennent l'ensemble des produits et des charges directement rattachés à l'exploitation des immeubles.

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Loyers	1 626	1 875
Charges locatives refacturées	560	523
Charges locatives globales	(3 007)	(2 866)
Revenus nets des immeubles	(821)	(469)

Au 31 décembre 2020, le chiffre d'affaires connaît une baisse de 8,8 % (2 185 K€ en 2020 contre 2 398 K€ en 2019).

L'évolution des loyers (-249 K€ soit -13,3 %) recouvre des évolutions contrastées :

- la baisse de loyer sur l'immeuble AUJON (-266 K€) suite au départ du locataire fin avril 2019.

Enfin, les loyers des autres sites progressent principalement par l'effet de leur indexation de +17 K.

La refacturation des charges locatives est en baisse de 37 K€.

Le groupe n'a pas comptabilisé de loyers conditionnels sur l'exercice 2020.

La description générale des dispositions des contrats de location est faite dans la note 2.14.

5.2. RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

Le résultat opérationnel est défini comme la différence de l'ensemble des charges et produits ne résultant pas des activités financières des sociétés mises en équivalence, des écarts d'acquisitions négatifs, des activités abandonnées et de l'impôt conformément à la recommandation CNC 2009-R-03.

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Revenus des autres activités		6
Frais de personnel	(561)	(529)
Autres frais généraux	(1 083)	(1 168)
Autres produits et charges	(1 056)	1 621
Variation de valeur des immeubles de placement	(2 832)	153
Dotations aux autres amortissements et provisions	(611)	(2 364)
Reprises des autres amortissements et provisions	5	310
Résultat de cession des entités déconsolidées		0
Charges / Produits net(tes) d'exploitation	(6 960)	(2 712)
Résultat de cession d'immeubles de placement	(1 381)	10
Résultat opérationnel	(8 340)	(2 702)

A fin décembre 2020, le résultat opérationnel hors résultat de cession des immeubles de placement est une perte de (-6 960 K€) contre une perte de (-2 712 K€) au 31 décembre 2019.

Les frais de personnel (561 K€) enregistrent la charge propre des salaires et des charges sociales des salariés, augmentés des charges

de salaires et de charges sociales refacturées au groupe FIPP (-265 K€), et minorés des salaires et charges sociales que le Groupe FIPP refacture à des sociétés extérieures au Groupe (+26 K€).

Les autres frais généraux (-1 083 K€) enregistre principalement :

- honoraires juridique 159 K€,
- honoraires CAC pour 173 K€,
- honoraires Comptables pour 154 K€,
- honoraires divers pour 186 K€,
- frais d'actes pour 86 K€,
- taxes pour 62 K€,
- publications pour 102 K€,
- commissions bancaire pour 23 K€,
- retenues à la source de société étrangères pour 66 K€.

Les autres produits et charges (-1 056 K€) sont principalement constitués de :

- produits, nets des charges sur exercices antérieurs +46 K€,
- pénalité amendes -133 K€,
- indemnité VINHORADY pour -678 K€,
- indemnité O&T Partners pour -250 K€,
- TVA non déductible pour -30 K€,
- une perte irrecevable pour -5 K€.

Variation de valeur des immeubles de placement sur l'exercice (cf. § 4.1.1).

Les dotations aux autres amortissements et provisions de l'exercice (-611 K€) se décomposent en :

- les dotations aux amortissements sur l'ensemble immobilier du Blanc Mesnil (PAMIER) pour 455 K€,
- les dotations aux amortissements sur les droits d'utilisation IFRS 16 pour 118 K€,
- les dotations aux amortissements sur les autres immobilisations 37 K€.

Les reprises aux amortissements et provisions de l'exercice (+5 K€) se décomposent en :

- reprises sur des créances pour 5 K€.

5.3. RÉSULTAT NET

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Résultat opérationnel	(8 340)	(2 702)
Produits de placements financiers	(14)	(8)
Coût de l'endettement financier brut	(42)	(81)
Coût de l'endettement financier net	(56)	(89)
Autres produits et charges financiers	(239)	(96)
Résultat avant impôts	(8 636)	(2 888)
Écart d'acquisition négatif		
Charge d'impôt	(319)	
Résultat net	(8 955)	(2 888)
Attribuable aux :		
Propriétaires du groupe	(7 898)	(714)
Participations ne donnant pas le contrôle	(1 057)	(2 175)

Les produits de placements financiers se composent de la variation de juste valeur des actifs financiers courants pour -14 K€.

L'endettement financier brut correspond aux intérêts sur ORA (32 K€) et intérêts sur la dette de loyer IFRS 16 (10 K€).

Les « Autres produits et charges financiers » (-239 K€) enregistrent principalement :

- les charges d'intérêt sur le compte courant consenti par sociétés RODRA (-145 K€),
- les gains nets de change pour -143 K€,
- un produit d'intérêts sur impôt pour 48 K€.

Le résultat net consolidé est une perte de -8 956 K€ qui se répartit pour -7 898 K€ aux propriétaires du Groupe et -1 057 K€ aux les participations ne donnant pas le contrôle.

5.4. VÉRIFICATION DE LA CHARGE D'IMPÔT

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net	(8 955)	(2 888)
Charge / Produit d'impôt	(319)	0
Résultat avant impôt	(8 636)	(2 888)
Taux d'impôt	28%	31,00%
Charge / Produit d'impôt théorique	2 418	895
Impact fiscal des :		
- du régime SIIC	(1 032)	99
- autres retraitements et décalages	(1 361)	1 491
- filiales étrangères	(172)	104
- imputations et créations de déficits fiscaux	(172)	(2 589)
Charges (-) / Produit (+) d'impôt	(319)	0

NOTE 6. SECTEURS OPÉRATIONNELS

Le Groupe réalise l'intégralité de son chiffre d'affaires dans la zone Euro, et au Royaume-Uni.

Le chiffre d'affaires provient de l'activité immobilière.

Le patrimoine immobilier du Groupe représente au 31 décembre 2020 une surface totale de 88 062 m² répartie de la manière suivante :

Nature du patrimoine

(En m ²)	31/12/2020	31/12/2019
Bureaux	1 844	1 844
Résidences Hôtelières ⁽¹⁾	20 202	26 549
Habitations	1 952	1 952
Surfaces commerciales	3 574	3 574
Immeubles en restructuration ⁽²⁾	54 030	54 030
Divers ⁽³⁾	113	113
Total	81 715	88 062

(1) La différence de -6 347 m² provient de la cession de l'hôtel AUJON à Flaines (74).

(2) Le patrimoine immobilier du sous-groupe FONCIERE PARIS NORD est considéré en restructuration dans l'attente de la définition exacte des droits à construire affectés à la zone des immeubles. (3) Surfaces de réserves, de caves, et d'emplacements de parking.

Situation géographique

Répartition en % en fonction des m²	31/12/2020	31/12/2019
Paris	0,00%	0,00%
Région Parisienne	72,80%	67,50%
Province	26,60%	31,90%
Étranger	0,60%	0,60%
Total	100%	100%

La surface des terrains non bâtis (à Verdun) au 31 décembre 2020 s'élève à 127 ares et 05 centiares.

L'activité du groupe au cours de l'exercice écoulé est décrite dans la note 1.1 du rapport de gestion sur les comptes clos le 31 décembre 2020.

Répartition de la valeur du patrimoine immobilier en secteurs géographiques

Par secteur géographique (en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Province	43 557	54 634
Paris et Région Parisienne	20 572	20 231
Etranger	11 679	12 929
Total	75 808	87 794

Le patrimoine inclus les immeubles de placement pour 75 808 K€ (dont 57 526 K€ évalués à la juste valeur et 18 282 K€ au coût amorti de par l'impossibilité d'une évaluation à la juste valeur du patrimoine immobilier de PAMIER). A périmètre constant la valeur des immeubles a diminué de 2 764 K€ (-2 830 K€ via la juste valeur et 1 204 K€ par des réalisations d'immobilisation, -455 K€ d'amortissement et -694 K€ d'écart de change, 7 K€ de transfert de poste à poste).

Au 31 décembre 2020

(En milliers d'euros)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Projet de restructuration	Non affectable	Total
Loyers		36	989	601	0	-	1 626
Charges locatives refacturées		13	205	343	0	(2)	559
Charges locatives globales		(167)	(557)	(362)	(1 920)		(3 006)
Revenus nets des immeubles	0	(118)	637	582	(1 920)	(2)	(821)
Revenus des autres activités							
Frais de personnel ⁽¹⁾	(34)	(66)	(373)	(36)	(50)	(2)	(561)
Autres frais généraux ⁽²⁾	(51)	(99)	(559)	(54)	(320)	(1)	(1 083)
Autres produits et charges		(5)	0	-	(765)	(286)	(1 056)
Variation de valeur des immeubles de placement	(58)	(112)	(2 124)	(562)	-	25	(2 832)
Dotations aux autres amortissements et provisions					(456)	(155)	(611)
Reprise des autres amortissements et provisions		5					5
Résultat de cession des entités déconsolidées							0
Résultat de cession des d'immeubles destinés à la vente			(1 381)				(1 381)
Produits de trésorerie						(14)	(14)
Coût de l'endettement financier brut						(42)	(42)
Autres produits et charges financiers	(16)	(31)	(174)	(17)		(1)	(239)
Résultat avant impôt	(159)	(425)	(3 974)	(87)	(3 511)	(478)	(8 636)
Impôts sur les sociétés						(319)	(319)
Résultat net	(159)	(425)	(3 974)	(87)	(3 511)	(797)	(8 955)

(1) & (2) réparti en fonction des m².

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2020

(En milliers d'euros)	Bureaux	Commerce	Hôtels	Habitations	Non Affectable ⁽¹⁾	Total
Actifs						
Immeubles de placements	780	1 511	30 460	24 280	18 779	75 808
Immeubles en immobilisations corporelles						
Immeubles destinés à la vente						
Passifs						
Passifs financiers non courants					667	667
Passifs financiers courants					199	199

(1) Il s'agit du terrain à Verdun, de caves à Flaines, et de l'ensemble immobilier de Foncière Paris Nord.

Au 31 décembre 2019

(En milliers d'euros)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Projet de restructuration	Non affectable	Total
Loyers	-	35	1 238	601	0	-	1 875
Charges locatives refacturées		13	213	281	17	(3)	523
Charges locatives globales	-	(154)	(484)	(284)	(1 941)		(2 867)
Revenus nets des immeubles	-	(106)	967	598	(1 924)	(3)	(471)
Revenus des autres activités						6	6
Frais de personnel ⁽¹⁾	(26)	(50)	(374)	(28)	(50)	(2)	(529)
Autres frais généraux ⁽²⁾	(40)	(78)	(581)	(43)	(423)	(2)	(1 168)
Autres produits et charges	-	-	(93)	-	195	1 518	1 621
Variation de valeur des immeubles de placement	-	-	81	-	-	72	153
Dotations aux autres amortissements et provisions	-	-	(3)	(18)	(696)	(1 917)	(2 634)
Reprise des autres amortissements et provisions	-	-	80	-	175	55	310
Résultat de cession des entités déconsolidées	-	-	-	-	-	-	-
Résultat de cession des d'immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	10	-	10
Produits de trésorerie	0	(1)	(6)	0	-	-	(8)
Coût de l'endettement financier brut				30	(29)	(81)	(81)
Autres produits et charges financiers	(5)	(10)	(75)	(6)		0	(96)
Résultat avant impôt	(72)	(246)	(5)	533	(2 742)	(355)	(2 888)
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	-		-
Résultat net	(72)	(246)	(5)	533	(2 742)	(355)	(2 888)

(1) & (2) répartis en fonction des m².

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2019

(En milliers d'euros)	Bureaux	Commerce	Hôtels	Habitations	Non Affectable ⁽¹⁾	Total
Actifs						
Immeubles de placements	837	1 623	41 560	25 529	18 243	87 794
Immeubles en immobilisations corporelles						
Immeubles destinés à la vente						
Passifs						
Passifs financiers non courants						
Passifs financiers courants					1 011	1 011

(1) Il s'agit du terrain à Verdun, de caves à Flaines, et de l'ensemble immobilier de Foncière Paris Nord.

Informations relatives aux zones géographiques au 31 décembre 2020

(En milliers d'euros)	Paris	Région Parisienne	Province	Etranger	Non Affectable	Total
Chiffre d'affaires		49	1 862	276		2 186
Actifs non courants						
Immeubles de placements		20 572	43 557	11 679		75 808
Immeubles destinés à la vente						0

Informations relatives aux zones géographiques au 31 décembre 2019

(En milliers d'euros)	Paris	Région Parisienne	Province	Etranger	Non Affectable	Total
Chiffre d'affaires		64	2 054	279		2 398
Actifs non courants						
Immeubles de placements		20 231	54 633	12 929		87 793
Immeubles destinés à la vente		0				0

NOTE 7. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements, internes ou externes au Groupe, sont les suivants :

7.1. ENGAGEMENTS HORS BILAN LIÉS AU PÉRIMÈTRE DU GROUPE CONSOLIDÉ

Aucun engagement donné ou reçu lié au périmètre du groupe n'existe à la clôture de l'exercice.

7.2. ENGAGEMENTS HORS BILAN LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT

7.2.1. Engagements donnés

Les engagements listés, ci-dessous, garantissent des passifs inclus dans le bilan consolidé, et ne viennent donc pas s'additionner au montant de ces passifs.

Les emprunts bancaires ayant été remboursés courant 2019, il n'y a plus d'hypothèque à l'égard des banques.

Autres engagements

Par ailleurs, le groupe n'a pas accordé à des tiers des lignes de crédit non encore utilisées (lettres de tirages, ...) et n'a pas d'engagements de rachat de valeurs prêtées ou déposées en garanties.

7.2.2. Engagements reçus

Néant.

7.3. ENGAGEMENTS HORS BILAN LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES DU GROUPE

7.3.1. Engagements donnés

Hypothèques légales du trésor

La Direction Générale des finances publiques du Blanc-Mesnil a constitué précédemment des garanties propres à couvrir le montant des taxes foncières et taxes sur les bureaux pour lesquelles la société PAMIER a demandé un délai de paiement.

Au 31 décembre 2020, le montant global des hypothèques légales du trésor prises au titre de différents rôles de taxes foncières et de taxes sur les bureaux s'élève à 10 701 K€.

Dans le cadre de l'accord conclu avec la CCSF en juin 2016, une hypothèque de 1^{er} rang a été consentie sur l'immeuble BONAPARTE au profit du Trésor Public.

Hypothèques dans le cadre du litige LACATON-VASSAL

Dans le cadre du litige LACATON VASSAL (Cf. § 9.3), des hypothèques ont été inscrites par les sociétés Puech et Savoye Architectes, Lacaton et Vassal Architectes, CESMA, BATSCOP, Louis Choulet, AIA Ingénierie pour un montant total de 2 959 K€, minorée à 1 559 K€ par le juge de l'exécution en date du 8 décembre 2020.

7.3.2. Engagements réciproques

L'hôtel TOTEM a été donné à bail le 18 juin 2015 pour une durée ferme de 12 ans, sans faculté de donner congé avant l'expiration de la 12^{ème} année du bail.

Le loyer plein et entier est de 557 K€ hors taxe et hors charge, à régler en totalité sur la période hivernale.

Le loyer est indexé annuellement en fonction de l'évolution de l'indice des loyers

commerciaux (ILC), il est garanti par un dépôt de garantie d'un montant représentant 2 mois de loyer hors taxe et hors charge, et, par une caution garantissant toutes les sommes dues par le preneur au titre du bail.

(En milliers d'euros)	à -1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Paielements futurs minimaux des locations non résiliables	557	2 228	814
Loyers conditionnels de la période	Néant		

NOTE 8. EXPOSITION AUX RISQUES

Le Groupe a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats et considère qu'il n'y a pas d'autre risque significatif hormis ceux présentés dans la note 2.3 et 2.4 du rapport de gestion sur les comptes clos au 31 décembre 2020.

NOTE 9. AUTRES INFORMATIONS

9.1. ACTIF NET RÉÉVALUÉ

Le Groupe FIPP a décidé d'adopter la méthode de la juste valeur prévue par la norme IAS 40, afin d'évaluer les immeubles de placement. Cette option a pour objet de refléter dans les comptes consolidés les variations du marché des « immeubles de placement », et de donner au patrimoine sa valeur de marché.

Contexte économique ¹

En 2020, la France était la septième puissance économique mondiale, juste derrière le Royaume-Uni et l'Inde. La reprise du pays après la crise économique de 2008 est intervenue plus tard que dans d'autres pays européens et est restée fragile en raison de déséquilibres structurels. En 2020, en raison de la pandémie Covid-19, la France a subi l'une des contractions économiques les plus fortes parmi les pays de l'UE. Selon les estimations du FMI, la croissance du PIB s'est contractée de près de -19 % (en glissement annuel) au deuxième trimestre 2020.

Pendant toute l'année 2020, la production a reculé de -9,8 % alors que l'activité économique a rebondi au troisième trimestre. Selon les prévisions d'octobre 2020 du FMI, la

croissance du PIB est estimée à 6 % en 2021 avant de ralentir à 2,9 % en 2022, sous réserve de la reprise économique mondiale post-pandémique.

La consommation privée et l'activité d'investissement devraient bénéficier des mesures de relance budgétaire, tandis que le raffermissement de la demande mondiale devrait stimuler les exportations. Cependant, une prolongation de la crise sanitaire jusqu'en 2021 pourrait retarder la reprise économique. Dans sa dernière mise à jour de janvier 2021 des Perspectives de l'économie mondiale, le FMI a révisé ses projections de croissance du PIB de la France à 5,5 % en 2021 et 4,1 % en 2022 (soit une différence par rapport aux projections des PEM d'octobre 2020 de -0,5 % et +1,2 %, respectivement).

Marché hôtelier de montagne ^{2,3}

Indépendamment des aléas climatiques, les habitudes de consommation des clients à la montagne évoluent.

A l'image de la population générale la clientèle de la montagne vieillit et a tendance à délaisser un peu les activités de « glisse » pour des raisons de sécurité et de santé et à privilégier l'ambiance de la montagne et la convivialité.

1. Trade Solutions BNP Paribas 2 avril 2021.

2. Extrait de « L'hôtellerie de montagne explore de nouvelles pistes » du 21/02/2019 qui reprend des données issues du département Hotels & Hospitality, JLL.

3. BNP Paribas - At a glance - le marché Hôtelier en France - 4T2020.

Le parc immobilier a donc dû évoluer afin de ne plus constituer un simple lieu pour dormir mais devenir un véritable lieu de résidence cultivant le bien-être et adapté à la convivialité en famille ou entre amis.

Hormis cette évolution, le « marché montagne » de par la qualité et la diversité des stations françaises, bénéficie d'une forte attractivité.

De fait la nature et aussi le volume de la demande pour les stations françaises évoluent sans cesse.

Mais en 2020, le secteur de l'Hôtellerie a clairement marqué le pas. Malgré la levée des contraintes de confinement strict en France, ce secteur pâtit encore fortement des restrictions mondiales qui ne favorisent pas le tourisme. L'investissement hôtelier en France a atteint 851,2 millions d'euros sur l'année 2020, soit une baisse de -67,4% par rapport à 2019.

Mais l'hôtellerie de montagne continue d'intéresser les investisseurs avec plusieurs transactions réalisées au 4^{ème} trimestre. On peut ainsi citer le village Montana (217 clés répartis entre deux hôtels et six résidences) acquis par Whitegold Hospitality en VEFA ou bien l'hôtel 5*Altapura situé à Val Thorens, acquis par Eoden.

Côté Performances, l'année 2020 a été éprouvante pour les hôteliers, qui ont dû composer avec des niveaux de fréquentation très variables en lien avec l'évolution de l'épidémie. C'est au cours du premier confinement que les taux d'occupation ont accusé les plus fortes baisses (jusqu'à -67,1 points en avril 2020 par rapport à avril 2019). Grâce à un assouplissement des mesures sanitaires, la saison estivale a affiché des performances relativement proche de celles observées en 2019. Le durcissement des mesures sanitaires depuis mi-octobre continue cependant d'affecter fortement l'activité hôtelière

Perspectives 2021

L'année 2021 s'annonce compliquée pour l'industrie du tourisme alors que l'épidémie et les restrictions sanitaires persistent. Les perspectives de nouvelles vagues couplées au ralentissement de l'activité créent un climat d'incertitude pesant sur les entreprises et les ménages.

Ainsi, l'efficacité et la rapidité de la campagne de vaccination au niveau mondial sont cruciales pour la reprise du secteur hôtelier

Le marché londonien^{1,2}

En l'espace de quelques années, le marché de l'immobilier à Londres a considérablement évolué. De nombreux acquéreurs sont venus investir au Royaume-Uni. Forcément, cette arrivée massive de nouveaux acheteurs a eu un impact sur les prix de l'immobilier.

La pandémie de Covid-19 a eu d'importantes répercussions sur le quotidien de chacun. En ce qui concerne l'immobilier, le Royaume-Uni a connu ce que l'on appelle un boom post-confinement. Quand les anglais sont sortis du confinement, ils ont décidé d'investir dans l'immobilier. Au total, l'Angleterre a enregistré son plus grand nombre de compromis de ventes signés depuis ces dix dernières années. Un total de 37 milliards de livres sterling.

Suite à l'annonce du Brexit, l'Angleterre a connu une forte baisse de prix dans le secteur de l'immobilier. Cependant, ce n'est pas seulement Londres qui attire les nouveaux acquéreurs. En réalité, la plupart de ces nouveaux investisseurs sont résidents de la capitale qui ont pris l'initiative d'aller s'installer ailleurs. Certaines régions offrent un cadre de vie très agréable, plus sain, et surtout, le coût de vie est moins élevé qu'à Londres. Entre le confinement, l'obligation de télétravailler, et le Brexit, les anglais ont quitté la capitale pour des raisons économiques et pour augmenter leur qualité de vie. Au total, les prix de l'immobilier à Londres ont chuté d'environ 2 % mais restent élevés et le marché reste robuste.

Lorsque le Brexit a été annoncé, de nombreuses personnes qui avaient l'intention de devenir propriétaires, ont mis leur projet en suspens face à l'incertitude du contexte politico-économique. Depuis lors, ces personnes ont finalement concrétisé leur projet, d'où cet engouement assez étonnant autour de l'immobilier anglais. Par ailleurs, le marché de l'immobilier a aussi pu être boosté grâce au moratoire sur la taxe immobilière. Celui-ci concerne toutes les transactions de moins de 500 000 livres. Il fait partie d'un ensemble de mesures visant à favoriser le marché de l'immobilier au Royaume-Uni, mais cette mesure doit s'arrêter le 31 mars 2021. En sus, le 1^{er} avril 2021, le gouvernement prévoit de voter une taxe supplémentaire de 2 % sur le *stamp duty* pour les non-résidents afin de freiner les investissements étrangers.

1. Les évolutions du marché immobilier à Londres – Breteuilimmo.com (dossier 29/12/2020).

2. Le marché immobilier à Londres à l'acquisition – Analyse French Touch Properties (septembre 2020).

Perspectives 2021

Plus personne ne s'ose à faire des pronostics tellement le marché immobilier est solide et paraît défier les règles de la logique. Les fondamentaux restent les mêmes : Londres restera Londres, une capitale du monde très attractive, la demande est immense et l'offre trop faible. Les prix ont augmenté de 10 % en moyenne annuelle depuis plus de 20 ans jusqu'en 2016, date du referendum. Ils sont plus ou moins stables depuis (sauf pour le haut du marché qui a perdu environ 15% depuis 2015).

Certains pensent que l'Angleterre, toujours pragmatique, pourrait tirer son épingle du jeu après le Brexit et devenir le Singapour de l'Europe... Néanmoins, à court terme, les signaux ne vont pas dans ce sens et les perspectives ne sont pas toutes réjouissantes : Covid, Brexit, fin de la « *stamp duty holiday* » et taxe additionnelle à l'achat pour les non-résidents.

Le patrimoine du Groupe

Les expertises ont été réparties entre quatre cabinets d'expertise immobilière en fonction des spécificités de chaque bien immobilier à expertiser (JONE LANG LASALLE EXPERTISES, SAS COLOMER EXPERTISES, BERGERAS EXPERTISES, CATELLA VALUATION, KNIGHT

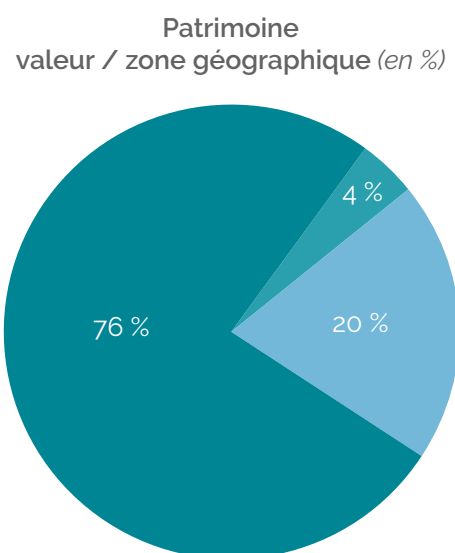
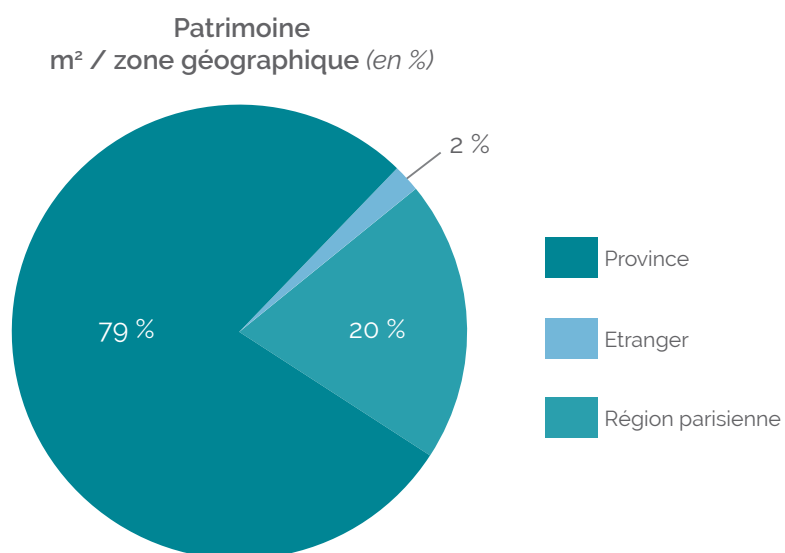
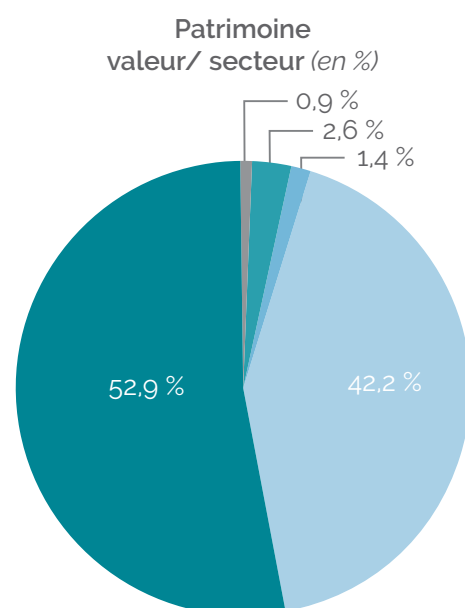
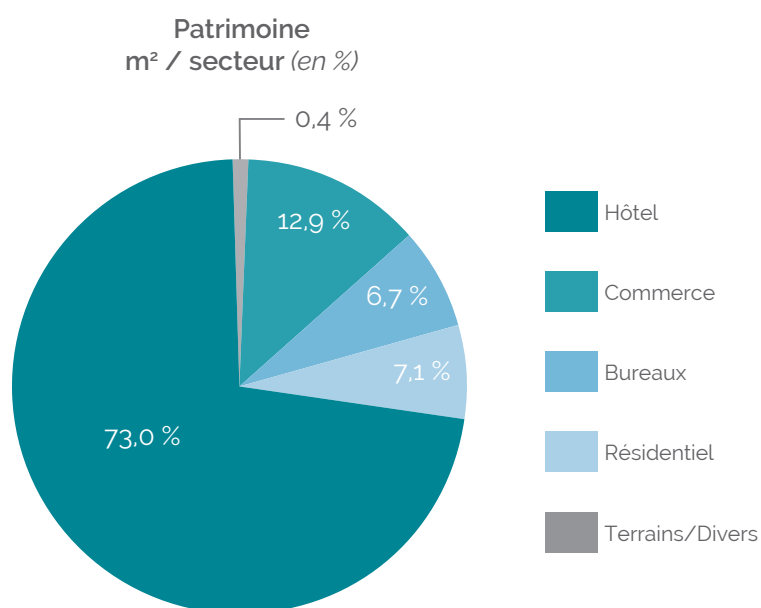
FRANK) en raison de leur spécificité. Ces expertises ont été réalisées en date du 31 décembre 2019.

Les expertises ont été réalisées selon des critères définis dans la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière et appliquées par l'ensemble des sociétés foncières cotées.

Les biens qui font l'objet, au 31 décembre, de promesses de vente ou d'offres acceptées par le Groupe ont été pris, pour ce qui les concerne, au prix de négociation.

Au 31 décembre 2020, le patrimoine du groupe est estimé à 75 808 K€. Il est composé à hauteur de 779 K€ de bureaux, 1 511 K€ de commerces, 30 460 K€ de murs d'hôtels et résidences hôtelières, 24 280 K€ d'immeubles résidentiels, et de 497 K€ de charges foncières (terrain de Verdun), de réserves et caves et de parkings (résidence La Forêt), de l'ensemble immobilier situé au Blanc Mesnil (projet de restructuration) étant valorisé quant à lui 18 282 K€. En surfaces, les bureaux représentent 1 844 m², les commerces 3 574 m², les hôtels 20 202 m², le résidentiel 1 952 m², l'ensemble immobilier situé au Blanc Mesnil (projet de restructuration) représente une surface de 54 030 m². Les caves représentent 113 m² et les charges foncières 127a 05ca.

Les répartitions hors patrimoine en restructuration, par nature et zone géographiques, en valeur et en m², ressortant de ces expertises sont les suivantes :



La situation nette du Groupe ressort de ce fait à 37 770 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 2020 :

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Capitaux propres consolidés	37 181	78 338
Titres d'autocontrôle		
7 128 685 actions	991	991
Plus/Moins-value sur titres d'autocontrôle	1 306	3 541
Actif net réévalué	39 479	77 871
Nombre d'actions	122 471 554	122 471 554
ANR par action	0,3224 €	0,6358 €

9.2. SITUATION FISCALE

Les déficits fiscaux du Groupe se décomposent de la manière suivante :

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Déficits reportables	97 554	103 546

Les déficits fiscaux ne sont imputables que sur les seuls résultats fiscaux ne relevant pas du régime SIIC qui présentent un caractère marginal. De plus, le plafonnement de l'imputation des déficits sur les bénéfices limite leur champ d'utilisation.

Aussi leur possibilité d'imputation s'inscrit sur une durée très longue et selon un calendrier aléatoire et peu prévisible, ces incertitudes ont conduit à ne constater aucun actif d'impôts différés.

9.3. LITIGES ET PASSIFS ÉVENTUELS

Litige ATHIS g1 - SAMRIF

Le 29 mars 2018, la société SAMRIF a donné congé sans offre de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction à son locataire ATHIS g1 (locaux centre commercial Fresnes)

Par assignation du 24 septembre 2020, la société ATHIS g1 a assigné la société SAMRIF devant le tribunal judiciaire aux fins de désignation d'un expert pour fixer le montant de l'indemnité d'éviction à la somme de 1 323 K€. Aucune audience n'est fixée à ce jour.

Compte tenu de l'absence de règlement des régularisations des charges des années 2014 à 2018 s'élevant à la somme de 32 K€, la société SAMRIF a été contrainte de délivrer un acte de rétractation de l'offre d'indemnité d'éviction à ATHIS g1.

La société ATHIS g1 a assigné en contestation des charges appelées pour les années 2014 à 2018. L'affaire est renvoyée à l'audience de mise en état du 24 juin 2021 pour les conclusions de la société ATHIS CARROSSERIE

Litige avec la société LACATON & VASSAL ARCHITECTE

Par lettre de mission du 25 février 2013, la société FPN a confié à la société LACATON & VASSAL architecte, une étude de faisabilité pour la restructuration du site du Blanc Mesnil. En

avril 2013, les sociétés ORCO PROPERTY GROUP et FPN ont donné pour mission à Lacaton d'étudier l'aménagement pour la restructuration de l'ensemble immobilier du centre d'affaires Paris nord. Le 31 janvier 2014, un contrat de maîtrise d'œuvre était régularisé entre les sociétés VINOHRADY (promoteur immobilier), ORCO PROPERTY GROUP et le groupement de maîtrise d'œuvre (LACATON, PUECH, bureau d'études...). Après avoir payé les premières notes d'honoraires de LACATON, le promoteur (VINOHRADY) a cessé tout règlement. Le 20 octobre 2014, Lacaton prononçait la résiliation du contrat aux torts exclusifs de Vinohrady et d'ORCO PROPERTY GROUP.

Par assignation du 29 décembre 2014, LACATON a demandé la condamnation solidaire d'ORCO PROPERTY GROUP, PAMIER, FPN et VINOHRADY à payer les sommes de 396 K€ TTC au titre d'honoraires non réglés, de 193 K€ d'indemnité contractuelle de résiliation et de 100 K€ de dommages et intérêts pour résistance abusive.

Il convient de préciser que le 21 mars 2014, VINOHRADY a cédé à une société dénommée MALA STRANA sa créance sur PAMIER, correspondant à la facturation de la 1^{ère} échéance consécutive au dépôt du permis de construire par LACATON, s'élevant à 528 K€ TTC. Le prix de cette créance devait être payé par MALA STRANA au plus tard le 30 septembre 2014 par chèque, virement, ou par remise, équivalente à ce montant, d'un nombre d'actions ou de titres donnant accès au capital de FPN. Il découle de l'assignation du 29 décembre 2014 que MALA STRANA n'a pas payé VINOHRADY.

Le 10 avril 2014, MALA STRANA a, à son tour, cédé sa créance de 528 K€ sur PAMIER à FPN. Cette cession de créance indique explicitement qu'elle correspond précisément à la facture de 528 K€ au titre de la 1^{ère} échéance du contrat de promotion immobilière conclu entre PAMIER et VINOHRADY et cédé à MALA STRANA le 21 mars 2014. Le prix de cession a été réglé par FPN à MALA STRANA par l'attribution de 10 560 000 ORABSA FPN émises par décision de l'AGE du 16 juin 2014.

En octobre 2015, le groupement LACATON a pris des hypothèques judiciaires provisoires sur l'immeuble Continental appartenant à PAMIER, en garantie de sa prétendue créance. Toutefois, le groupement LACATON était dans l'obligation de signifier les bordereaux d'inscription dans les huit jours à PAMIER. Or, le groupement n'a jamais effectué cette notification. L'absence de notification rend en

tout état de cause caduque ces hypothèques, qui ne pourront donner lieu à aucune exécution forcée future.

Par jugement du tribunal de commerce du 17 novembre 2016, le juge a constaté la résiliation du contrat de maîtrise d'œuvre aux torts de Vinohrady, a condamné solidairement PAMIER et VINOHRADY à payer au groupement de maîtrise d'œuvre (LACATON et les autres intervenants) les sommes suivantes :

- 84 000 € HT avec intérêts moratoires à compter du 17 mars 2014,
- 144 000 € HT avec intérêts moratoires à compter du 24 juin 2014 sur la somme de 108 K€ HT et à compter du 24 octobre 2014 sur la somme de 36 K€ HT,
- 193 000 € HT d'indemnité contractuelle,
- 20 000 € HT de dommages intérêts,
- 15 000 € article 700.

L'exécution provisoire ayant été ordonnée à hauteur de 200 K€, PAMIER a sollicité la suspension de celle-ci. Cependant, notre demande a été rejetée.

PAMIER a interjeté appel du jugement du 17 novembre 2016. Par arrêt du 23 novembre 2018, la cour d'appel a rendu sa décision.

En ce qui concerne le Groupement Lacaton & Vassal : l'arrêt confirme le principe des condamnations prononcées en première instance ainsi que des déboutés, et condamne Vinohrady et Pamier à payer au Groupement Lacaton & Vassal :

- Le paiement des phases PRE APS, APS et DPC, soit 228 000 € HT avec intérêts moratoires,
- La somme de 20 000 € à de dommages-intérêts,
- L'indemnité de résiliation accordée qui est portée de 193 500 € à 213 900 € sans taxe,
- La somme de 15.000 € à titre d'article 700 CPC en première instance et la somme de 15 000 € à titre d'article 700 CPC en appel.

En ce qui concerne Vinohrady : la cour considère que la résiliation du contrat de promotion immobilière a fait l'objet d'un accord des deux parties. Par réformation du jugement, la cour, au motif que la résiliation du contrat de promotion immobilière est intervenue après le dépôt du dossier de

demande de permis de construire, décide que Vinohrady est bien fondée à se faire payer par PAMIER les deux premières échéances contractuelles du contrat de promotion immobilière, soit 528 000 € TTC (échéances à la signature du contrat) et 1 584 000 € TTC (échéance à l'obtention du permis). En outre, Pamier est condamnée à payer 15 K€ à Vinohrady d'article 700.

Un pourvoi en cassation a d'ores et déjà été introduit. Le pourvoi formé à l'encontre de l'arrêt du 23 novembre 2018 sera examiné lors de l'audience du 3 novembre 2020, avec un arrêt prononcé sous quatre à six semaines.

En parallèle, Pamier et FPN ont assigné le 27 septembre 2016, la société Ott Properties en intervention forcée pour n'avoir jamais reversé les fonds au groupement Lacaton. Par jugement du 8 février 2018, le Tribunal de commerce de Paris a refusé de joindre cette instance avec l'instance principale. Aucun recours n'étant ouvert contre ce jugement, Pamier et FPN ont assigné Vinohrady le 13 juin 2018 en intervention forcée et en appel en garantie devant le Tribunal de Commerce de Paris dans la procédure de mise en cause d'Ott Properties. Par jugement du 17 octobre 2019, le tribunal a décidé se joindre la procédure contre Vinohrady avec celle de OTT Properties devenue FAM, dit que c'est à FPN que Pamier doit régler les 528 K€ auxquels elle était condamnée par arrêt de la cour d'appel du 23 novembre 2018. Vinohrady a interjeté appel le 19 novembre 2019. La procédure est en cours.

Par assignation du 26 février 2020, la société Vinohrady a assigné la société Pamier en procédure de liquidation judiciaire en raison de la non-exécution par cette dernière, des condamnations prononcées à son encontre par la cour d'appel dans son arrêt du 23 novembre 2018.

A la suite de la délivrance de cette assignation, les sociétés Vinohrady et Pamier se sont rapprochées et ont réglé à l'amiable leur différend dans le cadre d'un protocole d'accord.

Il est prévu au terme de ce protocole notamment le désistement de toutes les instances et actions opposant les sociétés Pamier et Vinohrady, dont la procédure de mise en liquidation judiciaire de Pamier.

Litige avec SOCOTEC

Par assignation en référé d'heure à heure du 23 décembre 2016, SOCOTEC a demandé la suspension des travaux de démolition de l'immeuble Continental entrepris par PAMIER sous astreinte de 5 000 € et la remise en état des locaux. Par ordonnance de référé du 6 février 2017 signifiée le 7 mars 2017, le juge a rejeté les demandes de SOCOTEC et l'a condamnée à payer la somme de 1 500 € d'article 700.

Par ailleurs, à la suite du congé délivré à SOCOTEC pour le 30 septembre 2016, nous avons diligenté une procédure en fixation de l'indemnité d'occupation. Nous réclamons la somme annuelle de 135 K€ HT/HC. indemnité d'occupation annuelle à hauteur de 65 K€ à compter du 1^{er} octobre 2016. Pour mémoire Socotec avait réclamé 560 K€ avant même

que la procédure en fixation de l'indemnité d'éviction soit diligentée.

Dans ses dernières écritures déposées le 3 juillet 2019, Pamier demande à ce que l'indemnité d'éviction soit fixée à hauteur de 33 K€ et que l'indemnité d'occupation annuelle soit fixée à hauteur de 132 K€.

Par jugement du 20 novembre 2019, le tribunal a fixé l'indemnité d'éviction à la somme de 39 436 € et a fixé le montant d'indemnité d'occupation due par Socotec pour la période du 1^{er} octobre 2016 au 20 janvier 2017, à la somme de 20 225 €.

Ce jugement n'a jamais été signifié par SOCOTEC. Aucun appel n'a été interjeté et aucune voie d'exécution n'a été effectuée par SOCOTEC.

Taxes foncières

Au 31 décembre 2020, les montants théoriquement dus par la société PAMIER – venant aux droits des sociétés AD INVEST et BLANAP – au titre des taxes foncières afférentes aux immeubles Bonaparte, Continental et Ampère sont les suivants :

(En milliers d'euros)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
AD INVEST											
Principal		0	0	187	189	197	195	194			962
Majoration		0	0	19	19	20	19	19			96
BLANAP											
Principal				377	400	417	408	403			2 005
Majoration		37	39	39	40	42	41	40			278
PAMIER Bonaparte + Continentale											
Principal			506	628	637	663	660	661	1 181	1 167	6 103
Majoration	42	0	62	63	64	66	66	66	118	117	664
Total	42	37	607	1 313	1 349	1 405	1 389	1 383	1 299	1 284	10 106

Ces taxes foncières ont été calculées par l'administration fiscale sur la base d'une valeur locative théorique qui ne tient pas compte de l'état des immeubles, au mépris des textes lui faisant obligation d'ajuster cette valeur en fonction notamment de leur état d'entretien (CGI, article 1517 et Ann. III du CGI, article 324 AA), et de la jurisprudence (CE n°364676 SCI Royo et CE n°369862 SCI la Haie des Roses du 16 février 2015) qui considère qu'un bien impropre à tout usage est définitivement sorti du champ d'application de la taxe foncière.

Dès lors, la société PAMIER a engagé plusieurs procédures pour contester ces taxes.

S'agissant des taxes foncières 2013, la société PAMIER a engagé une réclamation visant la décharge de la taxe foncière afférente à l'immeuble Bonaparte, assortie d'une demande de sursis de paiement en date du 22 juin 2015.

Les taxes foncières 2014 ont fait l'objet de deux réclamations distinctes par la société PAMIER (venant aux droits des sociétés AD INVEST et BLANAP) assorties de demandes de sursis de paiement en date des 22 juin 2015 et 23 juin 2015.

La taxe foncière 2015 demandée à la société PAMIER a fait l'objet d'une réclamation avec demande de sursis de paiement en date du 3 décembre 2015.

En décembre 2016, la taxe foncière 2016 a fait l'objet d'une réclamation avec demande de sursis de paiement. En réponse à la demande de constitution de garantie de l'administration fiscale du 13 février 2017 portant sur la taxe foncière 2016 (1,3 M€), la société PAMIER a proposé la constitution d'une hypothèque au profit du Trésor Public portant sur l'immeuble Bonaparte.

Par courrier du 22 janvier 2020 l'administration fiscale, après un long silence, a rejeté l'ensemble des demandes de décharge afférentes aux taxes foncières des années 2013 à 2016. La société PAMIER a donc saisi le Tribunal administratif de Montreuil par une requête en date du 22 mars 2020 pour faire droit à ses demandes. La demande est désormais pendante devant cette juridiction et dans l'attente de la décision du Tribunal, le sursis est de droit.

Le 31 janvier 2018, la taxe foncière 2017 a également fait l'objet d'une réclamation incluant une demande de sursis de paiement. Les services fiscaux ayant sollicité la constitution de garanties, la société a également proposé l'inscription d'une hypothèque sur l'immeuble Bonaparte.

Les cotisations de taxe foncière 2018 mises à la charge des sociétés PAMIER, SC BLANAP et AD INVEST ont fait l'objet d'une réclamation

le 18 mars 2019 avec demande de sursis de paiement.

Par courrier du 8 avril, reçu le 30 avril 2020, l'administration fiscale, après un long silence, a rejeté l'ensemble des demandes de décharge afférentes aux taxes foncières des années 2017 à 2018. La société PAMIER a donc saisi le Tribunal administratif de Montreuil par une requête en date du 22 août 2020 pour faire droit à ses demandes. La demande est désormais pendante devant cette juridiction et dans l'attente de la décision du Tribunal, le sursis est de droit.

Les taxes dues au titre des années 2019 et 2020 ont fait l'objet d'une contestation similaire.

Au bilan, l'essentiel des taxes font aujourd'hui l'objet d'un sursis de paiement.

A l'exception de ces cotisations et pour les taxes afférentes à l'année 2012 et aux années antérieures, les sommes dues ont intégralement été payées selon des modalités d'échelonnement convenues avec les services fiscaux et la société PAMIER a obtenu un dégrèvement de l'essentiel des pénalités afférentes.

La situation est similaire pour les taxes dues par le syndicat des copropriétaires dans lequel la société PAMIER détient 98,2 % des millièmes.

Taxes sur les bureaux

Au 31 décembre 2020, les cotisations établies en matière de taxe sur les bureaux s'élèvent aux montants suivants :

(En milliers d'euros)		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
AD INVEST											
	Principal										0
	Majoration			1							1
BLANAP											
	Principal				1	74	76	77	70		297
	Majoration		6	10	0	7	8	8	7		46
PAMIER											
	Principal					66	68	69	78	163	444
	Majoration	6	6	10	7	7	7	7	8	16	73
Total		6	13	20	8	154	158	161	163	180	861

Par courriers du 10 septembre 2018, l'Administration fiscale a informé les sociétés AD INVEST et BLANAP de leur taxation d'office en matière de taxe sur les bureaux au titre de l'année 2018.

Par courrier du 28 septembre 2018, les rappels en résultant ont été contestés. La société PAMIER a ainsi sollicité la décharge totale des droits et pénalités mis à la charge des sociétés AD INVEST et BLANAP au titre de l'année 2018.

Cette demande demeure sans réponse de l'Administration fiscale.

Le groupe FIPP n'a pas d'autre litige significatif y compris avec les autorités administratives et fiscales.

Et, hormis ces litiges, le groupe n'a pas identifié d'autres passifs éventuels.

9.4. PARTIES LIÉES

Le Groupe FIPP a réalisé des opérations avec le groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT, groupe côté dont l'un des actionnaires de référence est le groupe Alain DUMENIL et qui ont des dirigeants et/ou des Administrateurs communs.

L'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés du Groupe FIPP (dont 787 K€ d'intérêts de comptes courants, 306 K€ de salaires) ont été annulées dans le cadre des retraitements de consolidation.

Nature de la prestation (en milliers d'euros)	Contre partie liée Nom	Contre partie liée Liens	Solde au bilan ⁽¹⁾	Impact résultat ⁽²⁾
Loyers et charges locatives	ACANTHE DEVELOPPEMENT		(341)	(142)
Dépôt de garantie	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	28	
Compte courant	RODRA	Administrateurs communs	(8 933)	(137)
Mise à disposition de personnel	VENUS	Administrateurs communs	32	26
Mise à disposition de personnel	VENUS	Administrateurs communs	(537)	(269)
Mise à disposition de personnel	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Administrateurs communs	(25)	(26)
Mise à disposition de personnel	SAUMAN	Administrateurs communs	(83)	(83)
Autres charges	SAUMAN	Administrateurs communs	(39)	(39)
Autres charges	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	(25)	(21)
Mise à disposition de personnel	ARDOR	Administrateurs communs	56	
Autres créances	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	6	

(1) Un montant positif signifie une créance, un montant négatif une dette. (2) Un montant positif signifie un produit, un montant négatif une charge.

Les opérations, ci-dessus, ne sont assorties d'aucune garantie particulière.

9.5. EFFECTIFS

Effectif présent à la clôture	31/12/2020	31/12/2019
Dirigeant	1	1
Cadres	1	2
Employé	0	0
Total	2	3

En plus de ses ressources propres, le groupe a bénéficié de la mise à disposition de personnel par le groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT (voir note 5.4 parties liées).

9.6. RÉMUNÉRATIONS

La rémunération brute versée à M. LONSDALE HANDS au titre de ses fonctions de direction dans le groupe s'élève à 46 K€ sur l'exercice.

Une rémunération exceptionnelle de 50 K€ Brut a été attribuée à M. DAUPHIN Gérant de la SC LE BREVENT.

Aucune autre rémunération n'a été servie aux dirigeants du Groupe FIPP.

Aucune avance, ni crédit n'ont été consentis aux dirigeants individuels sur la période.

Aucune provision n'est enregistrée au titre des indemnités de départ à la retraite, eu égard à la faiblesse de l'effectif salarié, le caractère récent des embauches, la relative jeunesse de l'effectif et l'absence d'expérience sur le taux de rotation applicable, une telle provision n'aurait pas un caractère significatif.

9.7. RÉSULTAT PAR ACTION

Le résultat de base par action s'élève à -0,064 € au 31 décembre 2020 (le nombre moyen d'action pondéré étant de 122 471 554) contre -0,006 € au 31 décembre 2019.

	31/12/2020	31/12/2019
Numérateur : Résultat net part du groupe (<i>en milliers d'euros</i>)	(7 898)	(714)
Dénominateur : Nombre moyen d'actions pondéré	122 471 554	122 471 554
Résultat net part du groupe par action non dilué (<i>en euros</i>)	-0,064	-0,006

Aucun instrument dilutif n'existant à la clôture le résultat dilué par action est lui aussi de -0,064 €.

9.8. INFORMATIONS RELATIVES AUX LOCATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2020

Les montants des paiements futurs minimaux à recevoir au titre de contrats de location simple signés, non résiliables en cumul et pour chacune des périodes suivantes sont présentés, ci-dessous :

(En milliers d'euros)	Total	Échéance		
		à un an au plus	plus d'un an et moins de 5 ans	plus de 5 ans
Loyers à percevoir	5 894	1 630	3 450	814

Le Groupe n'a pas comptabilisé de loyers conditionnels sur l'exercice 2020.

Le mode de comptabilisation des contrats de location est décrit dans la note 2.14.

9.9. INFORMATIONS RELATIVES AUX HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2020

Les honoraires des Commissaires aux Comptes comptabilisés en charge par les sociétés du groupe FIPP concernent uniquement la mission de révision légales des comptes. Ils sont présentés ci-dessous :

Sociétés	DELOITTE	EXCO PARIS ACE	AUDIT PLUS	S&W Associés	Total
FIPP	54	29			83
ALLIANCE 1995					0
FTI	26				26
FONCIÈRE PARIS NORD			27	27	54
Total	80	29	27	27	163

9.10. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS ET PERSPECTIVES

Transfert de siège social

Le conseil d'administration du 29 mars 2021 faisant usage de la faculté offerte par l'article L 225-36 du Code de Commerce, a décidé de transférer le siège social de la Société au 55 rue Pierre Charron à Paris 8^{ème}. La situation sanitaire actuelle a des effets divers sur le fonctionnement de la société et sur la valorisation des actifs qu'elle détient.

Evolution de la participation FIPP dans FPN

Suite à l'exercice de 2 000 000 de BSA, et au remboursement de 47 000 000 d'ORA en actions entre le 1^{er} janvier et la date d'arrêté des comptes, FIPP a vu son pourcentage d'intérêts dans FPN passer de 21,04 % à la clôture, à 14,6 % à la date d'arrêté des comptes de FIPP par le conseil d'administration.

Aucun autre événement postérieur au 31 décembre 2020 n'est à signaler.



Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

EXERCICE CLOS
LE 31 DÉCEMBRE 2020

EXCO PARIS ACE
5, avenue Franklin Roosevelt
75008 Paris

DELOITTE & ASSOCIÉS
6, place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense Cedex
S.A.S. au capital de 2 188 160 €
572 028 041 RCS Nanterre

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société FIPP relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du code de commerce.

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance, prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire

aux comptes sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS - POINTS CLÉS DE L'AUDIT

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

VALORISATION DES TITRES DE PARTICIPATIONS

RISQUES IDENTIFIÉS

Les titres de participation, figurant au bilan au 31 décembre 2020 pour un montant net de 38.2 millions d'euros, représentent un des postes les plus importants du bilan. Ils sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition, et dépréciés le cas échéant sur la base de la valeur d'utilité représentant ce que la société accepterait de décaisser pour les obtenir si elle avait à les acquérir.

Comme indiqué dans la note « 3.3-Immobilisations financières » de l'annexe, la valeur d'utilité est estimée par la direction sur la base de la valeur de l'actif net comptable, des plus-ou moins-values latentes, des perspectives de rentabilité ou du prix de marché.

L'estimation de la valeur des titres requiert l'exercice du jugement de la direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées, éléments qui peuvent correspondre selon les cas à la quote-part détenue par la société dans la situation nette des filiales ou à la juste-valeur des immeubles de placement sur la base des évaluations menées par le ou les experts indépendants.

Dans ce contexte, et du fait des incertitudes inhérentes à certains éléments et notamment à la probabilité de réalisation des hypothèses retenues par le ou les experts indépendants dans la valorisation des immeubles de placement, nous avons considéré que la correcte évaluation des titres de participation et des créances rattachées constituait un point-clé de l'audit.

PROCÉDURES D'AUDIT MISES EN ŒUVRE POUR RÉPONDRE AUX RISQUES IDENTIFIÉS

Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des valeurs d'utilité des titres de participation, sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté principalement à vérifier que l'estimation de ces valeurs déterminées par la direction est fondée sur une justification appropriée de la méthode d'évaluation et des éléments chiffrés utilisée et, selon les titres concernés, à :

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

Dans les cas où la quote-part des capitaux propres ne couvre pas la valeur comptable des titres :

- Obtenir les expertises immobilières des immeubles de placement détenus par les filiales, et vérifier leur concordance au montant retenu pour déterminer la plus-value latente prise en compte dans la détermination de la situation nette ainsi réévaluée ;
- Vérifier que le ou les experts indépendants ayant déterminé ces justes-valeurs disposent des compétences requises et sont indépendants vis-à-vis de la société.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

INFORMATIONS DONNÉES DANS LE RAPPORT DE GESTION ET DANS LES AUTRES DOCUMENTS SUR LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES COMPTES ANNUELS ADRESSÉS AUX ACTIONNAIRES

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

INFORMATIONS RELATIVES AU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur

concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

AUTRES INFORMATIONS

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle, à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote, aux aliénations d'actions effectuées en application des articles L.233-29 et L.233-30 du code de commerce et aux participations réciproques vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

AUTRES VÉRIFICATIONS OU INFORMATIONS PRÉVUES PAR LES TEXTES LÉGAUX ET RÉGLEMENTAIRES

FORMAT DE PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS DESTINÉS À ÊTRE INCLUS DANS LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Conformément au III de l'article 222-3 du règlement général de l'AMF, la direction de votre société nous a informés de sa décision de reporter l'application du format d'information électronique unique tel que défini par le règlement européen délégué n°2019/815 du 17 décembre 2018 aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2021. En conséquence, le présent rapport ne comporte pas de conclusion sur le respect de ce format dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier.

DÉSIGNATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société FIPP par l'assemblée générale du 5 septembre 2002 pour Deloitte & Associés et par celle du 10 novembre 2011 pour Exco Paris ACE.

Au 31 décembre 2020, Deloitte & Associés était dans la 19^{ème} année de sa mission sans interruption et Exco Paris ACE dans la 10^{ème} année.

RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du code de commerce de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

RESPONSABILITÉS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

OBJECTIF ET DÉMARCHE D'AUDIT

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

RAPPORT AU CONSEIL D'ADMINISTRATION EXERÇANT LES MISSIONS DU COMITÉ SPÉCIALISÉ VISÉ À L'ARTICLE L.823-19 DU CODE DE COMMERCE

Nous remettons au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du code de commerce un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du code de commerce, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour

l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du code de commerce la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n°537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables

en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822- 10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du code de commerce des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris-La Défense et Paris, 31 mai 2021
Les commissaires aux comptes

Exco Paris ACE
François SHOUKRY

Deloitte & Associés
Benjamin HADDAD



Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

EXERCICE CLOS
LE 31 DÉCEMBRE 2020

EXCO PARIS ACE
5, avenue Franklin Roosevelt
75008 Paris

DELOITTE & ASSOCIÉS
6, place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense Cedex
S.A.S. au capital de 2 188 160 €
572 028 041 RCS Nanterre

FIPP
Société anonyme
55, rue Pierre Charron
75008 Paris

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société FIPP relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du code de commerce.

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n°537/2014.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS - POINTS CLÉS DE L'AUDIT

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

VALORISATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

RISQUES IDENTIFIÉS

Les immeubles de placement détenus par le groupe au 31 décembre 2020 figurent au bilan consolidé du groupe FIPP pour un montant total de 76 millions d'euros, compris dans le poste « Immeubles de placement » de l'actif consolidé.

La détermination de la juste-valeur de ces immeubles de placement requiert des estimations significatives de la part de la direction et des experts indépendants, qui tiennent compte de la situation locative des actifs, des conditions financières des baux en cours et/ou des perspectives de commercialisation des surfaces encore vacantes, aussi bien que des transactions récentes réalisées sur des actifs comparables.

Par conséquent, la valorisation des immeubles a été considérée comme un point clé de l'audit, du fait du caractère significatif des immeubles de placement au regard des états financiers consolidés pris dans leur ensemble, et de la part importante de jugement nécessaire pour leur valorisation.

Le paragraphe 2.5 « Immeubles de placement » de la note 2 « Principes et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes consolidés présente la démarche retenue pour déterminer la juste valeur de ces actifs en accord avec la norme IAS 40 – Immeubles de placement.

PROCÉDURES D'AUDIT MISES EN ŒUVRE POUR RÉPONDRE AUX RISQUES IDENTIFIÉS

Nous nous sommes assurés de l'indépendance et de la compétence des experts immobiliers impliqués dans la valorisation des immeubles de placement, et avons vérifié l'existence d'un contrôle exercé par la direction sur ces valorisations et les données qui les sous-tendent.

Nous avons par ailleurs contrôlé la validité des informations transmises par la direction aux experts pour déterminer la valeur des actifs, en effectuant des tests de sondage pour valider :

- la cohérence du loyer annuel des baux pris en compte dans l'évaluation avec les factures de loyer récupérées lors de notre audit ou revue limitée des entités concernées ;
- la correcte prise en compte de la période de franchise accordée aux locataires le cas échéant.

Nous avons également comparé les valeurs des immeubles au 31 décembre 2020 avec celles estimées à la clôture précédente, et nous sommes assurés avec nos experts en valorisation immobilière de la cohérence des variations ainsi observées avec les informations disponibles sur les immeubles et le marché immobilier.

VALORISATION DE L'IMMEUBLE SITUÉ AU CENTRE D'AFFAIRES PARIS NORD

RISQUES IDENTIFIÉS

Le paragraphe 4.1.1 « Variation de la valeur des immeubles de placements » de l'annexe décrit le contexte dans lequel la méthode du coût amorti a été retenue pour la comptabilisation de l'ensemble immobilier détenu par la société Pamier, filiale du groupe FIPP.

Cet ensemble immobilier, figurant à l'actif du bilan pour un montant de 18,2 m€, représente une surface totale de 52 000 m² composée de trois immeubles.

L'incertitude pesant sur la densité constructible et la destination exacte de la zone où se situe l'ensemble immobilier, qui fait l'objet d'un gel consistant à bloquer toute construction pour une durée maximale d'encre 1 ans et demi rend impossible toute évaluation de l'actif à la juste-valeur.

Dans ce contexte, la direction a décidé de comptabiliser l'ensemble immobilier à son coût amorti, dans l'attente de l'obtention d'éléments nouveaux quant à l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Compte tenu de la situation locative actuelle de l'immeuble, des aléas importants pesant sur les restructurations envisagées par le groupe, et de la part importante de jugement exercée par la direction pour maintenir l'actif à son coût amorti, l'évaluation de l'ensemble immobilier du centre d'affaires Paris Nord a été considéré comme un point clé de notre audit.

RÉPONSE AU RISQUE IDENTIFIÉ

Pour répondre au risque lié au maintien de l'ensemble immobilier du centre d'affaires Paris Nord à son coût amorti, nous avons mené des entretiens avec la direction pour prendre connaissance des principales évolutions intervenues au cours de l'exercice et jusqu'à la date de notre rapport. Nous avons également procédé à l'examen critique des évaluations immobilières réalisées par un expert indépendant sur la base de deux hypothèses alternatives d'aménagement formulées par le groupe.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

AUTRES VÉRIFICATIONS OU INFORMATIONS PRÉVUES PAR LES TEXTES LÉGAUX ET RÉGLEMENTAIRES

FORMAT DE PRÉSENTATION DES COMPTES CONSOLIDÉS DESTINÉS À ÊTRE INCLUS DANS LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Conformément au III de l'article 222-3 du règlement général de l'AMF, la direction de votre société nous a informés de sa décision de reporter l'application du format d'information électronique unique tel que défini par le règlement européen délégué n°2019/815 du 17 décembre 2018 aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021. En conséquence, le présent rapport ne comporte pas de conclusion sur le respect de ce format dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier.

DÉSIGNATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société FIPP par l'assemblée générale du 5 septembre 2002 pour Deloitte & Associés et par celle du 10 novembre 2011 pour Exco Paris ACE.

Au 31 décembre 2020, Deloitte & Associés était dans la 19^{ème} année de sa mission sans interruption et Exco Paris ACE dans la 10^{ème} année.

RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du code de commerce de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

RESPONSABILITÉS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES CONSOLIDÉS

OBJECTIF ET DÉMARCHE D'AUDIT

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut

impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

**RAPPORT AU CONSEIL D'ADMINISTRATION
EXERÇANT LES MISSIONS DU COMITÉ
SPÉCIALISÉ VISÉ À L'ARTICLE L.823-19
DU CODE DE COMMERCE**

Nous remettons au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du code de commerce un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du code de commerce, figurent les

risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du code de commerce la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n°537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du code de commerce des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris-La Défense et Paris, 31 mai 2021
Les commissaires aux comptes

Exco Paris ACE
François SHOUKRY

Deloitte & Associés
Benjamin HADDAD



Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
D'APPROBATION
DES COMPTES
DE L'EXERCICE CLOS
LE 31 DÉCEMBRE 2020**

EXCO PARIS ACE

5, Avenue Franklin Roosevelt
75008 Paris

DELOITTE & ASSOCIÉS

6, place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense Cedex

À l'assemblée générale de la société FIPP,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société (la « Société »), nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

CONVENTIONS AUTORISÉES ET CONCLUES AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

1. Le Conseil d'administration du 30 avril 2020 a autorisé :

- 1.a) *La signature d'une convention de cession d'obligations remboursables en actions (ORA) avec la société Foncière Paris Nord*

La Société était titulaire de 150 715 849 obligations remboursables en actions (ORA) émises le 04 décembre 2014 par la société Foncière Paris Nord (FPN). Ces

ORA qui étaient remboursables à échéance de 5 ans ont vu leur échéance de remboursement prorogée jusqu'au 4 décembre 2023, à la suite d'une décision du conseil d'administration de FPN en date du 29 octobre 2019.

Le prix de cession des 150 715 849 ORA à la société Foncière Paris Nord a été fixé à la somme de six cent vingt-cinq mille euros (625 000 €).

Monsieur Richard Lonsdale-Hands, Président de la Société, Madame Valérie Gimond-Duménil et Madame Laurence Duménil sont Administrateurs des sociétés FIPP et Foncière Paris Nord.

Monsieur Alain Duménil est actionnaire détenant indirectement plus de 10 % des droits de vote des sociétés FIPP et Foncière Paris Nord.

La cession des 150 715 849 ORA est intervenue le 5 mai 2020.

- 1.b) *La signature d'une convention de cession de bons de souscription d'actions avec la société Foncière Paris Nord*

La Société était titulaire de 72 848 870 bons de souscription d'actions (BSA), émis le 4 décembre 2014 par la société Foncière Paris Nord (FPN). Les BSA qui avaient une durée de cinq ans, ont vu leur échéance de remboursement prorogée jusqu'au 4 décembre 2023 par décision du conseil d'administration de FPN du 29 octobre 2019.

Le prix d'exercice de ces BSA était de 0,05 euro et un BSA donnait le droit à deux actions nouvelles.

Le prix de cession des 72 848 870 BSA, à la société FPN, a été fixé à la somme de deux cent quatre-vingt-huit mille neuf cent soixante-dix euros (288 970 €).

Monsieur Richard Lonsdale-Hands, Président de la Société, Madame Valérie Gimond-Duménil et Madame Laurence Duménil sont Administrateurs des sociétés FIPP et Foncière Paris Nord.

Monsieur Alain Duménil est actionnaire détenant indirectement plus de 10% des droits de vote des sociétés FIPP et Foncière Paris Nord.

La cession des 72 848 870 BSA est intervenue le 5 mai 2020.

2. Le Conseil d'Administration du 29 mai 2020 a autorisé :

La signature d'un contrat de cession de créance avec la société Foncière Paris Nord

La Société a conclu avec la société Foncière Paris Nord, par acte sous-seing privé, en date du 15 octobre 2019, un prêt de deux millions d'euros (2 000 000 €), rémunéré au taux de 1,5 %.

Dans le cadre de cette enveloppe de 2 000 000 euros, la société FIPP a avancé à la société FONCIERE PARIS NORD, une somme de 1 719 573,93 euros, arrêtée au 31 mai 2020, à laquelle s'ajoute des intérêts pour 8 602,64 €.

La Société détenait également, à l'encontre de la société FONCIERE PARIS NORD, une créance qui s'élevait, au 29 mai 2020, à un million deux cent soixante-dix-sept mille trois cent soixante-quinze euros et quatre-vingt-douze centimes (1 277 375,92 €).

À jour dudit Conseil d'Administration, la créance totale de la société FIPP sur la société FONCIERE PARIS NORD s'élevait à un montant, intérêts compris, de trois millions cinq mille cinq cent cinquante-deux euros et quarante-neuf centimes (3 005 552,49 €).

La société FONCIERE PARIS NORD a proposé de solder sa dette par la cession, ce à due concurrence, de la créance, inscrite en compte courant, qu'elle détient, sur sa filiale Pamier.

Il a été considéré qu'il était de l'intérêt de la société FIPP à accepter cette modalité de règlement, eu égard à la valeur des actifs immobiliers détenus par la société Pamier.

Monsieur Richard Lonsdale-Hands, Madame Valérie Gimond-Duménil, Madame Laurence Duménil sont Administrateurs de ces deux sociétés.

Monsieur Alain Duménil est actionnaire détenant indirectement plus de 10 % des droits de vote des deux sociétés.

L'acte de cession de créance a été signé le 1er juin 2020 et signifié au débiteur cédé le 18 juin 2020.

3. Le Conseil d'Administration du 15 juin 2020 a autorisé :

La signature d'une convention de nantissement de parts sociales de la société Pamier, avec la société Foncière Paris Nord

La Société a souhaité constituer des garanties, au titre de la créance de quinze millions six cent trente-cinq huit cent quatre-vingt-dix-sept euros (15 635 897,92 €), que celle-ci détient à l'encontre

de la société Pamier, auprès de la société Foncière Paris Nord, société-mère de la société Pamier, dans le cadre d'une convention de nantissement des parts sociales de la société Pamier par la société Foncière Paris Nord.

Monsieur Richard Lonsdale-Hands, Président de la Société, Madame Valérie Gimond-Duménil, Madame Laurence Duménil, sont Administrateurs de ces deux sociétés.

Par ailleurs, Monsieur Alain Duménil est actionnaire détenant indirectement plus de 10 % des droits de vote des deux sociétés.

La convention de nantissement a été signée en date du 15 juin 2020.

4. Le Conseil d'Administration du 16 juin 2020 a autorisé :

La signature d'un avenant à la convention d'un nantissement de parts sociales de la société Pamier, avec la société Foncière Paris Nord

À la suite d'une erreur matérielle, l'acte de nantissement signé le 15 juin 2020, avec la société Foncière Paris Nord, ne contenant ni la clause compromissoire, ni les clauses relatives à l'imprévision et/ou de renonciation à l'article 1121 du Code civil, tels que convenus initialement, la société Foncière Paris Nord a accepté d'honorer son engagement et de signer un avenant audit acte.

Monsieur Richard Lonsdale-Hands, Président de la Société, Madame Valérie Gimond-Duménil, Madame Laurence Duménil sont Administrateurs de ces deux sociétés.

Par ailleurs, Monsieur Alain Duménil est actionnaire détenant indirectement plus de 10 % des droits de vote des deux sociétés.

L'avenant à la convention de nantissement a été signé le 16 juin 2020.

5. Le Conseil d'Administration du 16 juin 2020 a autorisé :

La signature d'un acte de constitution de garanties hypothécaires sur l'ensemble des biens et droits immobiliers composant le patrimoine immobilier appartenant à PAMIER sur la commune de Blanc-Mesnil

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

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

Le Conseil d'Administration a autorisé la Société à accepter une affectation hypothécaire sur l'ensemble des biens et droits immobiliers appartenant à PAMIER composant son patrimoine immobilier sur la commune de Blanc-Mesnil.

Monsieur Richard Lonsdale-Hands, Président de la Société, Madame Valérie Gimond-Duménil, Madame Laurence Duménil sont Administrateurs de ces deux sociétés.

Par ailleurs, Monsieur Alain Duménil est actionnaire détenant indirectement plus de 10% des droits de vote des deux sociétés.

L'inscription de l'hypothèque a été effectuée le 25 juin 2020.

(108 992,84 euros), hors taxes et hors charges, pour une durée de douze (12) années, prenant effet rétroactivement au 29 décembre 2015.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, Acanthe Développement a facturé à FIPP la somme de 114 880 euros.

Cette convention permet à la société FIPP de garder son siège social au 2 rue de Bassano, 75116 Paris.

Madame Valérie Gimond-Duménil et Mademoiselle Laurence Duménil sont Administrateurs de ces deux sociétés. Monsieur Ludovic Dauphin, Administrateur de la Société, est également Directeur Général Délégué de la société Acanthe Développement.

Monsieur Alain Duménil est actionnaire détenant indirectement plus de 10 % des droits de vote de ces deux sociétés.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

CONVENTIONS APPROUVÉES AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

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

1. Le Conseil d'administration du 5 janvier 2016 a autorisé les sociétés FIPP et Acanthe Développement à conclure une convention de sous-location concernant les locaux suivants : 150 m2 environ situés au sous-sol, rez-de-chaussée, premier et troisième étages du bâtiment sis 2 rue de Bassano, 75116 Paris, dit bâtiment « A », à usage de bureaux, moyennant un loyer annuel de cent huit mille neuf cent quatre-vingt-douze euros et quatre-vingt-quatre centimes

2. Le Conseil d'administration 14 octobre 2019 a approuvé :

a) la conclusion d'un nouvel emprunt d'un montant total de deux millions d'euros (2 000 000 €), par la Société (Prêteur) à la société Foncière Paris Nord (Emprunteur), afin de lui permettre de bénéficier, notamment, des fonds nécessaires aux travaux de démolition et d'aménagement du site en vue de sa mise en valeur et, de procéder à sa commercialisation selon des modalités et conditions les plus favorables, ainsi que de la trésorerie nécessaire à la gestion courante du site pendant la période courue.

b) de garantir ce nouvel emprunt par un nantissement de l'intégralité des parts sociales de la société Pamier.

La signature de la convention de prêt et de l'acte de nantissement est intervenue le 15 octobre 2019.

Madame Valérie Gimond-Duménil, Madame Laurence Duménil, et Monsieur Richard Lonsdale-Hands sont Administrateurs des deux sociétés.

Monsieur Alain Duménil est actionnaire détenant indirectement plus de 10% des droits de vote des deux sociétés.

Ce prêt a été soldé le 30 mai 2020.

Paris et Paris-La Défense, le 31 mai 2021
Les commissaires aux comptes

Exco Paris Ace
François SHOUKRY

Deloitte & Associés
Benjamin HADDAD



FIPP

55 rue Pierre Charron, 75008 Paris
+33 (0)1 56 52 45 00
www.f-i-p-p.com