

# FIPP

Société anonyme

55, rue Pierre Charron

75008 Paris

---

## **Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées**

Assemblée générale d'approbation des comptes  
de l'exercice clos le 31 décembre 2023

---

Exco Paris ACE

76-78, rue de Reuilly  
75012 Paris

S.A.S. au capital de 1 660 000 €  
380 623 868 R.C.S. Paris

Société de Commissariat aux Comptes inscrite  
à la Compagnie Régionale de Paris

Deloitte & Associés

6, place de la Pyramide  
92908 Paris-La Défense Cedex

S.A.S. au capital de 2 188 160 €  
572 028 041 RCS Nanterre

Société de Commissariat aux Comptes inscrite  
à la Compagnie Régionale de Versailles et du Centre

# FIPP

Société anonyme

55, rue Pierre Charron  
75008 Paris

---

## Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes  
de l'exercice clos le 31 décembre 2023

---

A l'Assemblée générale de la société FIPP,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, 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'attache 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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

### **Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé, à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.225-38 du code de commerce.

## **CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

### **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. Bail commercial de sous-location avec la société Acanthe Développement pour les locaux situés au 55, rue Pierre Charron***

Votre Conseil d'administration du 29 mars 2021 a autorisé la conclusion d'un nouveau bail commercial de sous-location avec la société Acanthe Développement, pour une période de neuf années entières et consécutives qui a commencé à courir le 1<sup>er</sup> avril 2021 pour se terminer le 31 mars 2030, avec faculté de résiliation triennale, pour une superficie totale de 150 m<sup>2</sup> à usage de bureaux situés au 4<sup>ème</sup> étage, « bureau 8 », 55 rue Pierre Charron, moyennant un loyer annuel de 112.500 euros hors taxes et hors charges.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la société Acanthe Développement a facturé à la société FIPP un montant de 120 940,20 euros HT et hors charges, au titre de cette convention.

Personnes concernées :

- Madame Valérie DUMENIL, administrateur de votre société et également administrateur de la société Acanthe Développement,
- Madame Laurence DUMENIL, administrateur de votre société et également administrateur de la société Acanthe Développement,
- Monsieur Ludovic DAUPHIN, administrateur et Directeur Général Délégué de votre Société et également Directeur Général Délégué de la société Acanthe Développement,
- Monsieur Alain DUMENIL, actionnaire détenant directement et indirectement plus de 10 % des droits de vote de ces deux sociétés et également Président Directeur Général de la société Acanthe Développement.

**2. *Acte de constitution de garanties hypothécaires sur l'ensemble immobilier composant le patrimoine appartenant à la société PAMIER, filiale à 100 % de votre société***

Votre Conseil d'Administration du 30 novembre 2021 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 la société PAMIER sur la commune de Blanc-Mesnil.

La société FIPP, associé unique et créancière de la société PAMIER, a demandé à cette dernière, débitrice, à bénéficier d'une sûreté réelle à hauteur d'une somme en principal de 903 355,94 euros, en ce compris les intérêts échus à hauteur de 3 302,59 euros, suivant les décomptes arrêtés au 30 novembre 2021.

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

L'inscription de l'hypothèque a été effectuée le 3 décembre 2021 et prendra fin le 3 décembre 2031.

**3. *Acte de constitution de garanties hypothécaires sur l'ensemble immobilier composant le patrimoine appartenant à la société PAMIER, filiale à 100 % de votre société***

Votre Conseil d'administration du 23 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<sup>er</sup> juin 2020, la société MyHotelMatch (anciennement Foncière Paris Nord (FPN), alors 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 MyHotelMatch à bénéficier d'une sûreté réelle pour garantir sa créance qu'elle détient désormais sur la société PAMIER.

Votre Conseil d'administration a autorisé votre société à accepter une affectation hypothécaire complémentaire sur l'ensemble des biens et droits immobiliers appartenant à la société PAMIER composant son patrimoine immobilier sur la commune de Blanc-Mesnil, et ce, à hauteur de 3 005 552,49 euros.

L'inscription de l'hypothèque a été effectuée le 25 juin 2020 et prendra fin le 10 octobre 2030.

#### **4. Acte de constitution de garanties hypothécaires sur la société PAMIER, filiale à 100 % de votre société**

Votre Conseil d'Administration du 11 octobre 2019 a autorisé la signature d'un acte de cession de créances, détenues par la société MyHotelMatch (anciennement Foncière Paris Nord (FPN), à l'encontre de la société PAMIER, avec constitution corrélative de garanties hypothécaires sur l'ensemble des biens et droits immobiliers et composant le patrimoine immobilier appartenant à la société PAMIER sur la commune de Blanc-Mesnil.

Dans le cadre du soutien financier apporté par la société FIPP au groupe MyHotelMatch, la société MyHotelMatch détenait à l'encontre de la société PAMIER, une créance, inscrite à son compte-courant dans le registre de la société, qui s'élevait à un montant global, arrêté au 11 octobre 2019, de 42 253 245,10 euros, et comprenant la somme de 12 630 345,43 euros, correspondant aux prêts et avances effectués par la société, laquelle somme de 12 630 345,43 euros se décompose de la manière suivante :

- à concurrence de 2 211 561 euros au titre d'une avance affectée exclusivement au remboursement par la société MyHotelMatch, pour le compte de la société PAMIER, du prêt bancaire du Crédit Foncier de France,
- à concurrence de 2 500 000 euros au titre d'une avance affectée exclusivement au remboursement par la société MyHotelMatch, pour le compte de la société PAMIER, du prêt bancaire de BNP Paribas,
- à concurrence de 7 918 784,43 euros nécessaires au titre d'avances diverses.

La société MyHotelMatch a proposé à la société FIPP de lui rembourser par anticipation l'intégralité de sa dette, soit 12 630 345, 43 €, en lui cédant les trois créances qu'elle détenait à l'encontre de la société PAMIER, telles que décrites ci-avant. Ces cessions ont été réalisées le 11 octobre 2019 (acte notarié).

Concomitamment à cette cession de créance, la société PAMIER est intervenue au terme desdits actes de cession de créance, afin d'accepter :

- de constituer une hypothèque conventionnelle, au profit de la société FIPP en garantie de l'avance de 7 918 784,43 euros correspondant au financement des besoins d'exploitation de la société PAMIER,

- le renouvellement, de chacune des inscriptions, au profit de la société FIPP, au titre des avances ayant permis de solder la dette bancaire vis-à-vis du Crédit Foncier de France à hauteur de 2 211 561 euros, et la dette bancaire vis-à-vis de BNP Paribas à hauteur de 2 500 000 euros.

L'inscription hypothécaire a été faite en date du 11 octobre 2019 et prendra fin le 10 octobre 2030.

Paris et Paris-La Défense, le 16 mai 2024

Les commissaires aux comptes

Exco Paris ACE

Deloitte & Associés

 François SHOUKRY



François SHOUKRY

Albert AIDAN