

FIPP

Société anonyme

55, rue Pierre Charron

75008 PARIS

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

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 des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'Assemblée générale de la société FIPP,

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 2023, 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.821-67 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 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes 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.

Evaluation des titres de participations

Risque identifié

Les titres de participations, figurant au bilan au 31 décembre 2023, pour un montant net de 31 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'inventaire représentant ce que la société accepterait de décaisser pour les obtenir si elle avait à les acquérir.

Comme indiqué dans la note « 3.2 - Immobilisations financières » de l'annexe aux comptes annuels, la valeur d'inventaire 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 l'évaluation des immeubles de placement, nous avons considéré que l'évaluation des titres de participations et des créances rattachées constituait un point-clé de l'audit.

Procédures d'audit mises en œuvre pour répondre au risque identifié

Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des valeurs d'utilité des titres de participation, sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté principalement à vérifier que l'estimation de ces valeurs déterminées par la direction est fondée sur une justification appropriée de la méthode d'évaluation et des éléments chiffrés utilisée et, selon les titres concernés, à :

- dans les cas où la quote-part des capitaux propres ne couvre pas la valeur comptable des titres :
 - o 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 ;
 - o 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 ;
- apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées au regard des analyses effectuées sur les titres de participation.

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 à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote 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

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité Président-Directeur général.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société FIPP par l'Assemblée générale du 5 septembre 2002 pour le cabinet Deloitte & Associés et par celle du 10 novembre 2011 pour le cabinet Exco Paris ACE.

Au 31 décembre 2023, le cabinet Deloitte & Associés était dans la 22^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet Exco Paris ACE dans la 13^{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.821-67 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.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au Conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.821-67 du code de commerce

Nous remettons au Conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.821-67 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.821-67 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.821-67 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.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.821-67 du code de commerce des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris et Paris-La Défense, le 26 avril 2024

Les commissaires aux comptes

Exco Paris ACE

Deloitte & Associés

The signature of François SHOUKRY is written in black ink. To the left of the signature is a blue shield icon containing a white checkmark.

The signature of Albert AIDAN is written in black ink. To the left of the signature is a blue shield icon containing a white checkmark.

François SHOUKRY

Albert AIDAN

1. BILAN ACTIF

	Exercice N 31/12/2023			Exercice N-1 31/12/2022	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	-	-	-	-	-	
• Fonds commercial ⁽¹⁾	-	-	-	-	-	
• Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	
• Avances et acomptes	-	-	-	-	-	
Immobilisations corporelles						
• Terrains	310 000	20 000	290 000	310 000	(20 000)	-6,45%
• Constructions	-	-	-	-	-	
• Installations techniques, matériel et outillage	-	-	-	-	-	
• Autres immobilisations corporelles	884	884	-	-	-	
• Immobilisations en cours	-	-	-	-	-	
• Avances et acomptes	-	-	-	-	-	
Immobilisations financières ⁽²⁾						
• Participations mises en équivalence	-	-	-	-	-	
• Autres participations	48 901 026	17 888 960	31 012 066	31 153 539	(141 472)	-0,45%
• Créances rattachées à des participations	-	-	-	-	-	
• Autres titres immobilisés	1 256 958	946 643	310 315	597 288	(286 973)	-48,05%
• Prêts	-	-	-	-	-	
• Autres immobilisations financières	30 661	-	30 661	28 957	1 704	5,88%
Total II	50 499 529	18 856 486	31 643 043	32 089 784	(446 742)	-1,39%
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	-	-	-	9	(9)	-100,00%
Créances ⁽³⁾						
• Clients et comptes rattachés	439 320	-	439 320	524 210	(84 890)	-16,19%
• Autres créances	33 644 653	11 546 146	22 098 507	24 237 906	(2 139 400)	-8,83%
• Capital souscrit – appelé, non versé	-	-	-	-	-	
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-	-	
Disponibilités	-	-	-	567 169	(567 169)	-100,00%
Comptes de Régularisation						
Charges constatées d'avance ⁽³⁾	6 354	-	6 354	-	6 354	
Total III	34 090 327	11 546 146	22 544 181	25 329 295	(2 785 114)	-11,00%
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)	84 589 856	30 402 632	54 187 224	57 419 079	(3 231 855)	-5,63%

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an.

(3) Dont à plus d'un an 17 264 770 €

2. BILAN PASSIF

	Exercice N	Exercice N-1	Écart N / N-1	
	31/12/2023	31/12/2022	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	(13 848 487)	(12 599 226)	-	
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	(4 843 915)	(1 249 261)	(3 594 655)	287,74%
Subventions d'investissement	-	-	-	
Provisions réglementées	-	-	-	
Total I	38 713 645	43 557 560	(4 843 915)	-11,12%
Autres fonds propres				
Produit des émissions de titres participatifs	-	-	-	
Avances conditionnées	-	-	-	
Total II	-	-	-	
Provisions				
Provisions pour risques	-	192 998	(192 998)	-100,00%
Provisions pour charges	-	-	-	
Total III	-	192 998	(192 998)	-100,00%
Dettes (1)				
Dettes financières				
• Emprunts obligataires convertibles	-	-	-	
• Autres emprunts obligataires	-	-	-	
• Emprunts auprès d'établissements de crédit	-	-	-	
• Concours bancaires courants	113	-	113	
• Emprunts et dettes financières diverses	13 655 500	12 211 885	1 443 615	11,82%
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-	-	
Dettes d'exploitation				
• Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 707 589	1 272 568	435 020	34,18%
• Dettes fiscales et sociales	110 377	96 950	13 427	13,85%
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-	
Autres dettes	-	87 117	(87 117)	-100,00%
Comptes de Régularisation				
Produits constatés d'avance ⁽¹⁾	-	-	-	
Total IV	15 473 579	13 668 521	1 805 058	13,21%
Écarts de conversion passif (V)				
Total Général (I+II+III+IV+V)	54 187 224	57 419 078	(3 231 855)	-5,63%

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

1 818 079

1 456 636

3. COMPTE DE RÉSULTAT

	Exercice N 31/12/2023			Exercice N-1 31/12/2022	Écart N / N-1	
	France	Exportation	Total		Euros	%
Produits d'exploitation ⁽¹⁾						
Ventes de marchandises	-	-	-	-	-	
Production vendue de biens	-	-	-	-	-	
Production vendue de services	356 000	-	356 000	365 370	(9 370)	-2,56%
Chiffre d'affaires net	356 000	-	356 000	365 370	(9 370)	-2,56%
Production stockée			-	-	-	
Production immobilisée			-	-	-	
Subventions d'exploitation			-	-	-	
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			-	-	-	
Autres produits			7 858	5 819	2 039	35,03%
Total des Produits d'exploitation (I)			363 858	371 189	(7 331)	-1,98%
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			829 072	804 128	24 944	3,10%
Impôts, taxes et versements assimilés			5 287	4 086	1 201	29,40%
Salaires et traitements			37 776	76 566	(38 790)	-50,66%
Charges sociales			15 508	34 879	(19 371)	-55,54%
Dotations aux amortissements et dépréciations						
• Sur immobilisations : dotations aux amortissements			-	-	-	
• Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			20 000	-	20 000	
• Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			-	393 134	(393 134)	-100,00%
Dotations aux provisions			-	-	-	
Autres charges			205	266 792	(266 587)	-99,92%
Total des Charges d'exploitation (II)			907 849	1 579 586	(671 737)	-42,53%
1. Résultat d'exploitation (I-II)			(543 991)	(1 208 396)	664 406	-54,98%
Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			545 531	518 806	26 725	5,15%
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			231 052	221 047	10 005	4,53%

(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	
	31/12/2023	31/12/2022	Euros	%
Produits financiers				
Produits financiers de participations ⁽¹⁾	-	-	-	
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé ⁽¹⁾	-	-	-	
Autres intérêts et produits assimilés ⁽¹⁾	386 866	151 886	234 980	155%
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	332 094	163 588	168 506	103%
Différences positives de change	1 041	1 561	(520)	-33%
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	159 620	(159 620)	-100%
Total V	720 000	476 655	243 345	51,05%
Charges financières				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	567 541	1 869 956	(1 302 415)	-70%
Intérêts et charges assimilées ⁽²⁾	308 103	163 504	144 599	88%
Différences négatives de change	1 561	(1 188)	2 749	-231%
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-	-	
Total VI	877 205	2 032 272	(1 155 067)	-56,84%
2. Résultat financier (V-VI)	(157 205)	(1 555 617)	1 398 412	-90%
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	(386 717)	(2 466 254)	2 079 538	-84%
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	-	-	
Produits exceptionnels sur opérations en capital	-	8 190 000	(8 190 000)	-100%
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	-	-	-	
Total VII	-	8 190 000	(8 190 000)	-100,00%
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-	303	(303)	-100%
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	-	6 972 704	(6 972 704)	-100%
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	4 457 199	-	4 457 199	
Total VIII	4 457 199	6 973 007	(2 515 808)	-36,08%
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	(4 457 199)	1 216 993	(5 674 192)	-466%
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	-	-	-	
Impôts sur les bénéfices (X)	-	-	-	
Total des produits (I+III+V+VII)	1 629 389	9 556 651	(7 927 262)	-82,95%
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	6 473 305	10 805 912	(4 332 607)	-40,09%
Bénéfice ou perte (total des produits – total des charges)	(4 843 915)	(1 249 261)	(3 594 655)	287,74%

* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier, Redevance de crédit bail immobilier
Redevance de crédit bail immobilier

(1) Dont produits concernant les entreprises liées

(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées

-	-
-	-
386 866	151 886
308 103	163 372

INFORMATIONS GÉNÉRALES

La société F I P P est une Société Anonyme à Conseil d'Administration, régie par le droit français, au capital de 15 000 000 €, dont le siège social est au 55, rue Pierre Charron – Paris 8^{ème}, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 542 047 212. Les actions F I P P sont

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

NOTE 1. ÉVÉNEMENTS PRINCIPAUX DE LA PÉRIODE

1.1. GUERRE EN UKRAINE

La situation actuelle dans le conflit Ukrainien a des impacts dans les approvisionnements de matières premières, ayant des répercussions sur l'inflation. Afin de lutter contre l'inflation, la Banque Centrale Européenne, relève régulièrement ses taux renchérissant le taux du crédit, et par conséquent le taux de rendement attendu par les investisseurs.

Si l'inflation, et les taux d'intérêts devaient rester à des niveaux élevés, cela pourrait avoir une répercussion sur la valorisation des immeubles de placements, sensibles à l'augmentation ou à la baisse des taux de rendements attendus, et par conséquent sur la situation nette des filiales du Groupe.

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 2023 au 31 décembre 2023.

2.4. RÉGIME S.I.I.C.

Pour rappel, la société F I P P 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 DE RÉSULTAT

4.1. IMMOBILISATIONS

	Immobilisations				Amortissements / provisions				Net	
	Valeur brute 31/12/ 2022	Augm.	Diminut.	Reclasse ment de poste à poste	Valeur brute 31/12/ 2023	Valeur brute 31/12/ 2022	Augm.	Diminut.	Valeur brute 31/12/ 2023	31/12/ 2023
<i>(En milliers d'euros)</i>										
Immobilisations incorporelles										
Site internet	4		4		-	4		4	-	-
Immobilisations corporelles										
Terrains	310				310		20		20	290
Constructions					-				-	-
Mat. de transport					-				-	-
Mat. informatique	6		5		1	6		5	1	-
Immo. en cours					-				-	-
Immobilisations financières										
Titres de participation	48 901				48 901	17 747	281	139	17 889	31 012
Créances rattachées à des participations	-				-	-		-	-	-
Autres titres immobilisés SPAC-FPN	1 257				1 257	660	287		947	310
Autres Prêts	-				-	-			-	-
Dépôts	29	2			31	-			-	31
Total	50 507	2	8	-	50 500	18 416	588	147	18 856	31 643

Immobilisations corporelles

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

Immobilisations financières

Titres de Participations

Au 31 décembre 2023, les immobilisations financières sont dépréciées, le cas échéant, en tenant compte de la situation nette réévaluée des plus-values latentes existantes sur les immeubles.

Autres titres immobilisés

Les autres titres immobilisés sont des actions MYHOTELMATCH (Ex SPAC, Ex FPN). Ces titres sont dépréciés en fonction du cours de bourse. Ils ont fait l'objet d'un regroupement sur la base de 100 actions anciennes de 0,01 € pour 1 action nouvelle de 1,00 € en date du 4 août 2023.

Tableau des filiales et participations

La date de clôture des comptes annuels des filiales de notre société est le 31 décembre 2023.

Société (en milliers d'euros)	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part du capital détenue en %	Valeur brute comptable des titres	Valeur nette comptable des titres	Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et aval donnés par la société	Chiffres d'affaires HT du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	
A : Filiales et Participations à 50 % au moins										
ALLIANCE 1995	113	14 195	100 %	16 087	16 087	8 552		476	342	
LE BREVENT	2 258	101	100 %	16 672	2 359	-		-	101	
BRIAULX	1	287	100 %	8 316	8 316	1 149		671	287	
BRIHAM	1	135	100 %	3 486	884	3 540		630	135	
KENTANA	31	146	100 %	20	20	-		-	(115)	
LIPO	1	120	100 %	1	1	-		-	120	
SAMRIF	15	(4 302)	100 %	0	-	1 189		56	(376)	
FTI	7 311	(7 269)	51 %	4 320	3 345	556		-	(126)	
PAMIER	8	(16 046)	100 %	0	-	2 279		259	(2 936)	
B : Filiales et Participations à moins de 50 % et plus de 10 %										
C : Filiales et Participations à moins de 10 %										
				Total	48 901	31 012	17 265	-	2 091	(2 567)

4.2. ÉTAT DES CRÉANCES

Évolution des créances

Créances brutes (en milliers d'euros)	Au 31/12/23	Au 31/12/22	Évolution
Actif immobilisé			
Prêt MYHOTELMATCH (MHM)	-	-	-
Prêt PAMIER	-	-	-
Dépôt de Garantie	31	29	2
Actif circulant			
Clients	439	524	(85)
État et collectivités	335	228	107
Groupe et associés	17 265	14 931	2 334
Créance PAMIER	15 636	15 636	-
Débiteur divers	408	532	(124)
Charges constatées d'avance	6	-	6
Total	34 120	31 880	

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

La variation de l'actif circulant débiteurs divers s'explique essentiellement, outre les avances consenties aux filiales en cours d'exercice, par le rachat par la société F I P P des créances que la société KENTANA avaient sur les autres filiales du groupe.

Échéancier des créances

Créances (en milliers d'euros)	Montant brut	Montant net	Échéance à un an au plus	Échéances à plus d'un an
Actif immobilisé				
Prêts	-	-	-	-
Dépôts	31	31	-	31
Actif circulant				
Clients	439	439	439	-
État et collectivités	335	335	335	-
Groupe et associés	17 265	17 265	-	17 265
Débiteurs divers	16 044	16 044	15 636	408
Charges constatées d'avance	6	6	6	-
Total	34 120	34 120	16 417	17 703

4.3. CAPITAUX PROPRES

(En milliers d'euros)	Capital social	Réserve légale	Prime d'apport	RAN	Amort. dérogatoires	Résultat net	Total
Au 31/12/2022	15 000	23	42 383	(12 599)	-	(1 249)	43 557
Affectation / Résultat				(1 249)		1 249	-
Résultat au 31/12/2023						(4 844)	(4 844)
Amort. dérogatoires							-
Total	15 000	23	42 383	(13 848)	-	(4 844)	38 714

Au 31 décembre 2023, 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 31/12/2023	Au 31/12/2022	Évolution
Comptes courants associés	13 656	12 212	1 444
Dettes fournisseurs	1 708	1 273	435
Dettes fiscales et sociales	110	97	13
Autres dettes	-	87	(87)
Total	15 473	13 669	

La variation du poste « Dettes Fournisseurs » (435 K€) s'explique principalement par l'accroissement de la dette envers ACANTHE DÉVELOPPEMENT, VENUS et SAUMAN.

Le compte courant créditeur correspond aux avances faites par les filiales (12 158 K€) de leurs excédents de trésorerie, et en provenance de l'actionnaire RODRA INVESTMENTS (1 497 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	13 656	-	-	13 656
Dettes fournisseurs	1 708	1 708	-	-
Dettes fiscales et sociales	110	110	-	-
Autres dettes	-	-	-	-
Total	15 473	1 818	-	13 656

4.5. DETTES À PAYER ET CRÉANCES À RECEVOIR

Créances réalisables et disponibles (en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022	Variation	Dettes exigibles	31/12/2023	31/12/2022	Variation
Financières				Financières			
Int. Courus / créances c / ct	387	152	235	Int. Courus / créances c / ct	308	163	145
D'exploitation				D'exploitation			
Clients	439	524	(85)	Fournisseurs – FNP	1 708	1 273	435
État	335	-	335	Dettes fiscales et sociales	110	97	13
Avoirs à recevoir	1	-	1				
				Autres dettes	-	87	(87)
				Avoir à établir			
Total	1 162	676		Total	2 126	1 620	

4.6. DÉPRÉCIATIONS

Nature de la dépréciation (en milliers d'euros)	Montant au 31/12/22	Augmentation	Diminution		Montant au 31/12/23
			Utilisées	Non utilisées	
Titres de Participation	17 747	281		139	17 889
Créances rattachées à des participations	-				-
Amortissements dérogatoires	-				-
Autres titres immobilisés	660	287			947
Créances courantes	7 089	4 457			11 546
Prov. pour risques et charges	193			193	-
Total	25 689	5 025	-	332	30 382

L'augmentation de provision pour dépréciation des titres de participation concerne la société BRIHAM pour 156 K€ et la société FRANCE TOURISME IMMOBILIER pour 125 K€. La diminution de provision pour dépréciation des titres de 139 k€ concerne la SCI LE BREVENT

L'augmentation de provision pour dépréciation des autres titres immobilisés (+287 K€) concerne uniquement la société MYHOTELMATCH.

Les provisions sur créances courantes ont progressé de 4 457 K€ et se décomposent comme suit :

- une augmentation de 4 079 K€ sur le compte courant et la créance PAMIER, portant la provision globale à 10 357 K€,
- une augmentation sur le compte courant SAMRIF pour 378 K€ portant la provision à 1 189 K€.

La diminution du poste provisions pour risques et charges concerne uniquement la société LIPO. Il n'y a donc plus de provisions pour ce risque.

4.7. LES PARTIES LIÉES

Bilan	31/12/2023	31/12/2022	Var.	Compte de résultat	31/12/2023	31/12/2022	Var.
Participations	48 901	48 901	-	Refacturations de charges	356	365	(9)
Dépréciation s/Participat.	(17 889)	(17 747)	(141)	Sous-traitance	(56)	(60)	3
Titres immobilisés	1 257	1 257	-	Personnel extérieur	(319)	(327)	8
Dépréciation s/Titres immo	(947)	(660)	(287)	Location immobilière	(121)	(115)	(6)
Provisions pour R&C	-	(193)	193	Location mobilière	(5)	-	(5)
Dépôt versé	31	29	2	Charges locatives	(32)	(27)	(5)
Compte courant débiteur	16 878	14 779	2 099	Quote-part de perte	(231)	(221)	(10)
Dépréciation comptes courants	(3 468)	(2 458)	(1 010)	Quote-part de bénéfice	546	519	27
Int s/Compte courant débiteur	387	152	235	Charges d'intérêts s/Comptes courant	(308)	(163)	(145)
Autres créances PAMIER	16 044	16 044	-	Dépréciation s/Compte courant	(4 457)	(916)	(3 541)
Dépréciation Autres créances PAMIER	(8 078)	(4 631)	(3 447)	Dépréciat. s/Titres de participat.	(568)	(954)	386
Compte courant créditeur	(13 347)	(12 049)	(1 299)	Dépréciat. Créances rattachées à des participations	-	-	-
Int s/Compte courant créditeur	(308)	(163)	(145)	Rep dépréciation s/Comptes courants	-	-	-
Factures à établir	427	438	(11)	Revenus des comptes courants	387	152	235
Factures non parvenues	(449)	(455)	6	Reprise s/Autres prêts	-	-	-
Avoir à obtenir	-	-	-	VNC Immobilisations financières	-	(6 973)	6 973
Charges constatées d'avance	1	-	1	Produits des cessions immobilisations financières	-	8 190	(8 190)
				Boni de fusion	-	-	-
				Autres charges financières	-	-	-
				Mali de fusion	-	-	-
				Produits de participations	-	-	-
				Reprise s/Prov Risques & charges	193	27	166
				Reprise s/Titres de participation	139	-	139
				Reprise s/Compte courant FPN	-	137	(137)
Total	39 440	43 244		Total	(4 476)	(366)	

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 31/12/2023	Au 31/12/2022	Variation
Produits de location			
Produits liés aux charges refacturables			
Produits d'activité annexes	356	365	(9)
Chiffres d'affaires	356	365	

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

Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation représentent pour l'exercice 908 K€ contre 1 580 K€ au titre du dernier exercice clos soit une baisse de 671 K€.

Les charges d'exploitation sont principalement composées :

- des honoraires des auditeurs légaux pour 121 K€,
- des honoraires juridiques et fiscaux pour 110 K€,
- des refacturations de personnels pour 319 K€,
- des loyers et charges locatives pour 153 K€,
- des maintenances pour 11 K€,
- des facturations de sous-traitance (y compris loyers et charges locatives ainsi que des frais de managements) pour 56 K€,
- des primes d'assurance pour 6 K€,
- des frais de publicité financière et légale pour 43 K€,
- des frais bancaires pour 3 K€,
- des impôts et taxes pour 5 K€,
- des salaires et charges sociales pour 53 K€,
- d'une dotation aux provisions sur le terrain de Verdun pour 20 k€,

Les quotes-parts de bénéfice des filiales s'élèvent à 545 K€. Ils se décomposent de la manière suivante :

- quote-part du bénéfice 2022 de la société BRIAULX d'un montant de 304 K€,
- quote-part du bénéfice 2022 de la société BRIHAM d'un montant de 241 K€.

et les quotes-parts de perte des filiales s'élèvent à 231 K€. Elles se décomposent de la manière suivante :

- quote-part de perte 2022 pour la société SCI LE BREVENT d'un montant de 37 k€
- quote-part de perte 2022 de la société LIPO d'un montant de 194 K€.

Le résultat financier

Le résultat financier est une perte de 157 K€ et se décompose de la manière suivante :

- des produits d'intérêts sur les avances consenties en comptes courants pour +387 K€,
- d'une reprise pour risques et charges sur la société LIPO pour +193 K€,
- d'une reprise de provision pour titres de +139 K€ (dont 138 K€ pour SCI LE BREVENT),
- de dotations sur les titres pour -567 K€ qui concernent les sociétés MYHOTELMATCH (-287 K€), BRIHAM (-155 K€) et France TOURISME IMMOBILIER (-125 K€),
- des charges d'intérêts sur les avances reçues en comptes courants pour -308 K€

Le résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel de -4 457 K€ correspond :

- à la dotation pour dépréciation du compte courant (631 k€) et de la créance (3 447 k€) sur PAMIER,
- à la dotation pour dépréciation du compte courant (378 k€) sur SAMRIF.

Le résultat de l'exercice

Le résultat net de l'exercice est une perte de 4 844 K€.

NOTE 5. AUTRES INFORMATIONS

Données sociales

La société emploie un dirigeant au 31 décembre 2023.

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 versées aux mandataires sociaux de la Société s'élèvent à 38 K€.

Engagements hors bilan

- Engagements donnés :

Néant

- Engagements reçus :

Des hypothèques sur le Centre d'Affaire Paris Nord à Le Blanc-Mesnil détenue par la Société PAMIER ont été prises de 2019 à 2021, pour un montant total de 17 211 K€.

Honoraires des Commissaires aux Comptes au 31 décembre 2023

Les honoraires versés aux Commissaires aux Comptes DELOITTE et EXCO PARIS ACE de la société F I P P concernent uniquement la mission de révision légale des comptes. Ils s'élèvent respectivement à 66 K€ et à 32 K€.

Fiscalité

Au 31 décembre 2023, les déficits fiscaux sur la partie non soumise de son résultat au régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) de la société F I P P s'élèvent à 22 766 K€ et se décomposent de la manière suivante :

(En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2022	Déficits créés au cours de l'année	Solde au 31/12/2023
Déficits ordinaires	18 233	4 533	22 766

Ventilation de l'impôt entre résultat courant et résultat exceptionnel

Produits	2023	IS à 25 %	Total
Résultat d'exploitation	(544)		(544)
Opérations en commun	314		314
Résultat financier	(157)		(157)
Résultat exceptionnel	(4 457)		(4 457)
IS ⁽¹⁾			-
Total	(4 844)	-	(4 844)

(1) L'activité de la société FIPP lors de l'exercice 2023 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

Néant.