

RCS : PARIS  
Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2000 B 05739  
Numéro SIREN : 430 107 359  
Nom ou dénomination : FTIMMO H

Ce dépôt a été enregistré le 07/07/2022 sous le numéro de dépôt 83486

# FTIMMO H

Société anonyme

6 place D'Alleray

75015 Paris

---

## **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 Décembre 2021

## FTIMMO H

Société anonyme

6 place d'Alleray

75015 Paris

---

### **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 Décembre 2021

---

À l'attention de l'assemblée générale de la société FTIMMO H,

#### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par le conseil d'administration, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société FTIMMO H relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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.

## 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 du commissaire 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 commissaires aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur la présentation d'ensemble des comptes. 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.

### Vérifications spécifiques

#### **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.

## **Rapport sur le gouvernement d'entreprise**

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4 du Code de commerce.

## **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.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration

## **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

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.

Paris-La Défense, le 21 avril 2022

Le commissaire aux comptes

**Deloitte & Associés**

 *Julien RAZUNGLES*

Julien RAZUNGLES

# **COMPTES ANNUELS**

**FT Immo H**

**Société anonyme**

**6 PLACE D'ALLERAY 75015 PARIS**

**DATE DE CLOTURE : 31/12/2021**

# Sommaire

|  |                    |
|--|--------------------|
| <a href="#">Page de garde.....</a>                             | <a href="#">1</a>  |
| <a href="#">Sommaire.....</a>                                  | <a href="#">2</a>  |
| <a href="#">Bilan - Actif.....</a>                             | <a href="#">3</a>  |
| <a href="#">Bilan - Passif.....</a>                            | <a href="#">4</a>  |
| <a href="#">Compte de résultat.....</a>                        | <a href="#">5</a>  |
| <a href="#">Compte de résultat (suite).....</a>                | <a href="#">6</a>  |
| <a href="#">Activité et faits marquants.....</a>               | <a href="#">7</a>  |
| <a href="#">Règles et méthodes comptables.....</a>             | <a href="#">9</a>  |
| <a href="#">Evènements post-clôture.....</a>                   | <a href="#">16</a> |
| <a href="#">Actif- Informations.....</a>                       | <a href="#">17</a> |
| <a href="#">Immobilisations.....</a>                           | <a href="#">18</a> |
| <a href="#">Sté mère, filiales, participa.....</a>             | <a href="#">19</a> |
| <a href="#">Amortissements.....</a>                            | <a href="#">20</a> |
| <a href="#">Dépréciation de l'actif.....</a>                   | <a href="#">21</a> |
| <a href="#">Etat des échéances des créances.....</a>           | <a href="#">22</a> |
| <a href="#">Comptes de régularisation actif.....</a>           | <a href="#">23</a> |
| <a href="#">Passif - Informations.....</a>                     | <a href="#">24</a> |
| <a href="#">Variation des capitaux propres.....</a>            | <a href="#">25</a> |
| <a href="#">Provisions inscrites au bilan.....</a>             | <a href="#">26</a> |
| <a href="#">Etat des échéances des dettes.....</a>             | <a href="#">27</a> |
| <a href="#">Compte de régularisation passif.....</a>           | <a href="#">28</a> |
| <a href="#">Résultat - Informations.....</a>                   | <a href="#">29</a> |
| <a href="#">Ventilation Chiffre d'affaires.....</a>            | <a href="#">30</a> |
| <a href="#">Charges à payer et produits à recevoir.....</a>    | <a href="#">31</a> |
| <a href="#">Autres informations.....</a>                       | <a href="#">32</a> |
| <a href="#">Charges à payer et produits exceptionnels.....</a> | <a href="#">33</a> |
| <a href="#">Informations sur la Fiscalité.....</a>             | <a href="#">34</a> |
| <a href="#">Fiscalité latente et différée.....</a>             | <a href="#">35</a> |
| <a href="#">Entreprises liées.....</a>                         | <a href="#">36</a> |
| <a href="#">Rémunérations dirigeants.....</a>                  | <a href="#">37</a> |
| <a href="#">Engagements hors bilan2.....</a>                   | <a href="#">38</a> |
| <a href="#">Engagements de crédit bail .....</a>               | <a href="#">39</a> |

## Bilan actif

| BILAN-ACTIF                                | 2021               |                    |                    | 2020               |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|  | Brut               | Amort.             | Net                | Net                |
| Capital souscrit non appelé (I)            | 0                  |                    | 0                  | 0                  |
| Frais d'établissement                      | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Frais de développement                     | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Concessions, brevets et droits similaires  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Fonds commercial                           | 4 286 219          | 4 170 251          | 115 969            | 184 832            |
| Autres immobilisations incorporelles       | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Avances sur immobilisations incorporelles  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| <b>TOTAL immobilisations incorporelles</b> | <b>4 286 219</b>   | <b>4 170 251</b>   | <b>115 969</b>     | <b>184 832</b>     |
| Terrains                                   | 60 867 188         | 468 200            | 60 398 988         | 60 626 047         |
| Constructions                              | 413 679 154        | 293 602 782        | 120 076 372        | 128 698 428        |
| Installations techniques, matériel         | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Autres immobilisations corporelles         | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Immobilisations en cours                   | 738 578            | 0                  | 738 578            | 708 223            |
| Avances et acomptes                        | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| <b>TOTAL immobilisations corporelles</b>   | <b>475 284 920</b> | <b>294 070 982</b> | <b>181 213 938</b> | <b>190 032 698</b> |
| Participations selon la méthode de meq     | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Autres participations                      | 4 256 012          | 676 481            | 3 579 531          | 3 960 443          |
| Créances rattachées à des participations   | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Autres titres immobilisés                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Prêts                                      | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Autres immobilisations financières         | 67 828             | 0                  | 67 828             | 69 626             |
| <b>TOTAL immobilisations financières</b>   | <b>4 323 840</b>   | <b>676 481</b>     | <b>3 647 359</b>   | <b>4 030 069</b>   |
| <b>Total Actif Immobilisé (II)</b>         | <b>483 894 980</b> | <b>298 917 714</b> | <b>184 977 266</b> | <b>194 247 598</b> |
| Matières premières, approvisionnements     | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| En cours de production de biens            | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| En cours de production de services         | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Produits intermédiaires et finis           | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Marchandises                               | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| <b>TOTAL Stock</b>                         | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| Avances et acomptes versés sur commandes   | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Clients et comptes rattachés               | 218 820 123        | 0                  | 218 820 123        | 209 261 445        |
| Autres créances                            | 239 058 673        | 0                  | 239 058 673        | 261 681 639        |
| Capital souscrit et appelé, non versé      | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| <b>TOTAL Créances</b>                      | <b>457 878 796</b> | <b>0</b>           | <b>457 878 796</b> | <b>470 943 085</b> |
| Valeurs mobilières de placement            | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| dont actions propres:                      |                    |                    |                    |                    |
| Disponibilités                             | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| <b>TOTAL Disponibilités</b>                | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| Charges constatées d'avance                | 48 439             | 0                  | 48 439             | 9 536              |
| <b>Total Actif Circulant (III)</b>         | <b>457 927 235</b> | <b>0</b>           | <b>457 927 235</b> | <b>470 952 621</b> |
| Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)   | 0                  |                    | 0                  | 0                  |
| Prime de remboursement des obligations (V) | 0                  |                    | 0                  | 0                  |
| Ecart de conversion actif (VI)             | 0                  |                    | 0                  | 0                  |
| <b>Total Général (I à VI)</b>              | <b>941 822 214</b> | <b>298 917 714</b> | <b>642 904 501</b> | <b>665 200 219</b> |

## Bilan passif

| BILAN-PASSIF   |   | 2021               | 2020               |
|--|---|--------------------|--------------------|
| Capital social ou individuel                           | dont versé : 265 526 055                              | 265 526 055        | 265 526 055        |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...            |   | 1 068 699          | 1 068 699          |
| Ecart de réévaluation                                  | dont écart d'équivalence 0                            | 0                  | 0                  |
| Réserve légale   |   | 26 552 606         | 26 552 606         |
| Réserves statutaires ou contractuelles                 |   | 0                  | 0                  |
| Réserves réglementées                                  | dont réserve des prov. fluctuation des cours : 0      | 0                  | 0                  |
| Autres réserves  | dont réserve achat d'œuvres originales d'artistes : 0 | 0                  | 0                  |
| <b>TOTAL Réserves</b>                                  |   | <b>26 552 606</b>  | <b>26 552 606</b>  |
| Report à nouveau                                       |   | 47 675             | 92 362             |
| <b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>      |   | <b>47 829 333</b>  | <b>55 007 715</b>  |
| Subventions d'investissement                           |   | 0                  | 0                  |
| Provisions réglementées                                |   | 27 500 662         | 22 090 787         |
| <b>TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)</b>                      |   | <b>368 525 029</b> | <b>370 338 223</b> |
| Produit des émissions de titres participatifs          |   | 0                  | 0                  |
| Avances conditionnées                                  |   | 0                  | 0                  |
| <b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)</b>                 |   | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| Provisions pour risques                                |   | 25 697             | 27 870             |
| Provisions pour charges                                |   | 2 081 878          | 2 081 878          |
| <b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)</b>  |   | <b>2 107 575</b>   | <b>2 109 748</b>   |
| Emprunts obligataires convertibles                     |   | 0                  | 0                  |
| Autres emprunts obligataires                           |   | 0                  | 0                  |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit |   | 1 425 184          | 158 337            |
| Emprunts et dettes financières divers                  | dont emprunts participatifs : 0                       | 0                  | 0                  |
| <b>TOTAL Dettes financières</b>                        |   | <b>1 425 184</b>   | <b>158 337</b>     |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours       |   | 0                  | 0                  |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés               |   | 52 063 531         | 82 791 421         |
| Dettes fiscales et sociales                            |   | 36 563 751         | 34 916 352         |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés        |   | 888 972            | 1 015 765          |
| Autres dettes  |   | 2 187 202          | 0                  |
| <b>TOTAL Dettes d'exploitation</b>                     |   | <b>91 703 456</b>  | <b>118 723 538</b> |
| Produits constatés d'avance                            |   | 179 143 256        | 173 870 373        |
| <b>TOTAL DETTES (IV)</b>                               |   | <b>272 271 896</b> | <b>292 752 248</b> |
| Ecart de conversion Passif (V)                         |   | 0                  | 0                  |
| <b>TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)</b>                  |   | <b>642 904 501</b> | <b>665 200 219</b> |

## Compte de résultat

| COMPTE DE RESULTAT   | 2021   |                              |                    | 2020               |
|--|--|------------------------------|--------------------|--------------------|
|  | France   | Exportation                  | Total              |                    |
| Ventes de marchandises   | 0  | 0                            | 0                  | 0                  |
| Production vendue biens  | 0  | 0                            | 0                  | 0                  |
| Production vendue services   | 177 977 031  | 0                            | 177 977 031        | 172 589 766        |
| <b>Chiffres d'affaires nets</b>  | <b>177 977 031</b>                                 | <b>0</b>                     | <b>177 977 031</b> | <b>172 589 766</b> |
| Production stockée   |  |                              | 0                  | 0                  |
| Production immobilisée   |  |                              | 0                  | 0                  |
| Subventions d'exploitation   |  |                              | 0                  | 0                  |
| Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges                       |  |                              | 44 147             | 0                  |
| Autres produits  |  |                              | 8 171              | 424 173            |
| <b>Total des produits d'exploitation (I)</b>   |  |                              | <b>178 029 349</b> | <b>173 013 939</b> |
| Achats de marchandises (y compris droits de douane)                                    |  |                              | 0                  | 0                  |
| Variation de stock (marchandises)  |  |                              | 0                  | 0                  |
| Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane) |  |                              | 0                  | 0                  |
| Variation de stock (matières premières et approvisionnements)                          |  |                              | 0                  | 0                  |
| Autres achats et charges externes  |  |                              | 59 960 236         | 61 819 120         |
| Impôts, taxes et versements assimilés  |  |                              | 18 561 474         | 18 719 078         |
| Salaires et traitements  |  |                              | 0                  | 0                  |
| Charges sociales   |  |                              | 0                  | 0                  |
| Dotations d'exploitation   | sur  | Dotations aux amortissements | 13 547 229         | 15 655 966         |
|  | immobilisations                                    | Dotations aux provisions     | 0                  | 0                  |
|  | Sur actif circulant : dotations aux provisions     |                              | 0                  | 44 147             |
|  | Pour risques et charges : dotations aux provisions |                              | 0                  | 1 500 000          |
| Autres charges   |  |                              | 32 568             | 23 001             |
| <b>Total des charges d'exploitation (II)</b>   |  |                              | <b>92 101 507</b>  | <b>97 761 312</b>  |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>   |  |                              | <b>85 927 842</b>  | <b>75 252 627</b>  |
| Bénéfice attribué ou perte transférée (III)  |  |                              | 0                  | 0                  |
| Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)   |  |                              | 0                  | 0                  |
| Produits financiers de participations  |  |                              | 0                  | 0                  |
| Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé               |  |                              | 0                  | 0                  |
| Autres intérêts et produits assimilés  |  |                              | 53 600             | 39 251             |
| Reprises sur provisions et transferts de charges                                       |  |                              | 2 173              | 0                  |
| Différences positives de change  |  |                              | 0                  | 0                  |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement                          |  |                              | 0                  | 0                  |
| <b>Total des produits financiers (V)</b>   |  |                              | <b>55 773</b>      | <b>39 251</b>      |
| Dotations financières aux amortissements et provisions                                 |  |                              | 368 428            | 257 278            |
| Intérêts et charges assimilées   |  |                              | 1 677 316          | 2 120 894          |
| Différences négatives de change  |  |                              | 0                  | 0                  |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement                         |  |                              | 0                  | 0                  |
| <b>Total des charges financières (VI)</b>  |  |                              | <b>2 045 744</b>   | <b>2 378 172</b>   |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER</b>  |  |                              | <b>-1 989 971</b>  | <b>-2 338 921</b>  |
| <b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)</b>                                |  |                              | <b>83 937 871</b>  | <b>72 913 707</b>  |

## Compte de résultat (suite)

| COMPTE DE RESULTAT (suite)  | 2021               | 2020               |
|---|--------------------|--------------------|
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion                  | 0                  | -73 037            |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital                  | 11 078 695         | 39 326 051         |
| Reprises sur provisions et transferts de charges                  | 222 212            | 846 957            |
| <b>Total des produits exceptionnels (VII)</b>                     | <b>11 300 907</b>  | <b>40 099 972</b>  |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion                 | 0                  | 0                  |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital                 | 1 431 782          | 12 686 669         |
| Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions        | 5 434 653          | 4 907 646          |
| <b>Total des charges exceptionnelles (VIII)</b>                   | <b>6 866 435</b>   | <b>17 594 315</b>  |
| <b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)</b>                         | <b>4 434 472</b>   | <b>22 505 657</b>  |
| Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)     | 0                  | 0                  |
| Impôts sur les bénéfices (X)                                      | 40 543 010         | 40 411 649         |
| <b>TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)</b>                     | <b>189 386 029</b> | <b>213 153 162</b> |
| <b>TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)</b>           | <b>141 556 696</b> | <b>158 145 447</b> |
| <b>BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)</b> | <b>47 829 333</b>  | <b>55 007 715</b>  |

## Activité de la société

La société FTIMMO H a pour objet la gestion, l'acquisition, la cession, la prise à bail et plus généralement toute opération de gestion et de commercialisation de ses biens immobiliers, notamment terrains, constructions en France et hors de France.

### **Statut de la société**

FTIMMO H est une société anonyme de droit français, immatriculée le 30/03/2000 sous la référence SIREN Paris B 430 107 359 et le code activité 6820B.

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2021 dont le total est de 642 904 501 € et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste et dégageant un bénéfice de 47 829 333 €.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 01/01/2021 au 31/12/2021.

Les notes indiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Ces comptes ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale.

## Faits marquants

Les comptes de l'exercice couvrent la période du 01/01/2021 au 31/12/2021 soit une durée de 12 mois.

### **T1-2021 :**

- Lyon Bachut (699439) : cession partielle le 15/01/2021 pour montant de 1,4M€.
- Strasbourg DR et Leclerc (679755) : cession partielle le 15/01/2021 de 30m2 de terrain pour un montant de 9K€.
- Paris Gobelins (755057) : cession partielle le 28/01/2021 d'un local au RDC pour un montant de 94K€.
- Pontarlier République (254620) : fermeture de la boutique le 26/02/2021 (suite résiliation du bail).
- La Courneuve (930277) : échange de volumes : cession pour 1,1M€ et acquisition pour un montant de 2,1M€ le 31/03/2021.

### **T2-2021 :**

- Plemeur Bodou (221984) : cession totale du bâtiment et partielle du terrain le 16/04/2021 pour un montant de 0,5M€ dont le règlement s'étale comme suit : 130K€ au comptant + 2 échéances de 130K€ le 31/07/2021, et le 31/01/2022 et 110K€ le 31/07/2022.
- Jobbé Duval (755157) : échange de volumes le 30/04/2021 : acquisition pour un montant de 255K€ et cession pour 1 082K€, la soulte de 857K€ est en dépôt chez le notaire, elle sera remise à la libération effective des locaux par les occupants et réalisation des travaux d'individualisation au plus tard le 30 juin 2022.
- Levée d'option anticipée du site de Fontenay sous Bois (940334) le 19/06/2021 sur le CBI Routers 3 pour 851K€.
- Restitution du site de Villejuif le 31/03/2021, entraînant :
  - l'encaissement de la créance de 8,6M€ en date du 20/06/2021 qui restait à recevoir de la cession du 27/04/2018 ;
  - le paiement à la SADEV d'une indemnité au titre du différé de jouissance de 92K€ au lieu des 180K€ prévus pour la période du 01/10/2020 au 31/12/2020.

**T3-2021 :**

- Suite à la démission de Carl Dingreville du Groupe Orange, l'Assemblée Générale du 24 novembre 2021 a nommé Elisabeth MAZURIE en qualité de nouvel administrateur.
- Cession des 172 parts du GIE Grand Quartier (Boutique St Grégoire) le 28/07/2021 pour un montant de 740K€, générant une plus value de 728K€.
- Livraison du CBI VDR2 le 29/07/2021 et mise en loyer à compter du 01/08/2021.
- Levée d'option à l'échéance le 28/09/2021 du CBI Routers 2 : 60 sites pour un montant de 1€ par site hors frais.
- Acquisition de VTA sur le site de Bourg Récamier (019491) pour 1,4M€ le 29/09/2021.

**T4-2021 :**

- Echange de volume sur le site de Bobigny (939601) le 14/09/2021 pour un même montant de 58K€
- Cession partielle du site de Fréjus (839601) pour 384K€ le 21/09/2021.
- Echange de volume sur le site de Pau Roussille (64568) le 27/10/2021 pour un même montant de 13K€
- Cession partielle du site de Fontenay sous Bois (940334) pour un montant de 1,1M€ le 26/11/2021
- Cession partielle du terrain et totale du bâtiment de Vannes la Marne (562608) pour un montant de 450K€ le 13/12/2021.
- Cession totale du site de Sophia Antipolis (061527) le 14/12/2021 pour un montant de 4.2M€, dont 4M€ comptant et 0,2M€ déposé en séquestre jusqu'à la libération des lieux prévus en CEI en août 2022.

## **Activité des filiales et participations**

---

Vous trouverez dans le tableau annexé à nos états financiers les informations relatives à l'activité et aux résultats des filiales de notre société. FTIMMO H contrôle actuellement les sociétés suivantes :

### **Situation de la SCI Chêne Germain (93%)**

La SCI Chêne Germain et l'association RIE Atalante ont signé en 2014 un contrat de bail concernant les locaux du restaurant le Calydon.

En 2021, en raison d'une mesure temporaire de fermeture (observations de la commission de sécurité départementale) et du COVID, le restaurant d'entreprise n'a pas fonctionné. En conséquence, la SCI Chêne Germain a accordé une remise exceptionnelle totale sur le loyer annuel fixé à 530 000€, comme elle l'avait fait partiellement en 2020 en accordant 303 793€ de remise sur le loyer initial de 480 000€. Au 31/12/2021, une provision pour dépréciation des comptes des titres de 368 428€ a été dotée, elle s'ajoute à celle comptabilisée en 2020 pour 269 053€, ce qui fait un total de 637 481€.

### **Situation de la Société FTIMMO GESTION (100%)**

En raison de la situation nette négative de la Société FT IMMO GESTION, les titres sont dépréciés à 100% pour un montant de 39K€. La provision pour risques de 28K€ comptabilisée au 31/12/2020 a été reprise de 2K€ en raison du bénéfice réalisé sur l'exercice 2021.

## Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été établis en conformité avec le règlement de l'Autorité des Normes Comptables N° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au Plan Comptable Général modifié.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

### Changement de méthodes comptables et dérogations

Aucun changement notable de méthode d'évaluation ou de présentation n'est intervenu au cours de l'exercice.

### Les principales méthodes utilisées sont présentées ci-après :

#### Immobilisations incorporelles

Le coût d'acquisition d'une immobilisation incorporelle acquise séparément est constitué de :

- Son prix d'achat y compris les droits de douanes et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlements,
- De tous les coûts directement attribuables à la préparation de l'actif en vue de l'utilisation envisagée.

Une dépréciation est comptabilisée quand la valeur actuelle d'un actif est inférieure à la valeur nette comptable.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant les modes linéaire ou dégressif, en fonction de leur durée d'usage.

#### Droit au bail

Ce poste comprend les éléments suivants :

- La valeur des droits au bail issus des différentes transmissions universelles de patrimoine réalisées depuis 2006;
- Les fonds commerciaux acquis par FTIMMO H ;
- Les malis de fusion constatés suite aux opérations de transmissions universelles de patrimoine et qui représente l'écart négatif entre l'actif net reçu et la valeur comptable de la participation.

Suite à la directive comptable européenne transposée en droit comptable français à partir du 1er janvier 2016 les droits au bail et malis de fusion donnent lieu à un amortissement linéaire sur la durée résiduelle du bail, représentant la consommation des avantages économiques générés par cet actif. S'ils n'ont pas pu être alloués à un actif et que la société n'est pas en mesure de réaliser un test de dépréciation.

A noter : l'amortissement du droit au bail et mali de fusion sont non déductibles fiscalement.

Le tableau ci-dessous précise en détail les valeurs composant le poste :

| Libellé       | Valeur Brute     | Cumul Dépréciation | Cumul Amortiss.   | Valeur Nette   |
|---------------|------------------|--------------------|-------------------|----------------|
| Droit au bail | 4 286 219        | -1 198 905         | -2 971 346        | 115 969        |
| <b>Total</b>  | <b>4 286 219</b> | <b>-1 198 905</b>  | <b>-2 971 346</b> | <b>115 969</b> |

## Immobilisations corporelles

A la clôture de l'exercice, le patrimoine de la société comprend 348 immeubles ou parties d'immeubles donnés pour la plupart en location à Orange (288 au 31/12/2020).

Le coût d'acquisition d'une immobilisation corporelle acquise séparément est constitué de :

- son prix d'achat y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlements,
- tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner,
- l'estimation initiale des coûts de démantèlement, d'enlèvement et de restauration du site sur lequel elle est située, en contrepartie de l'obligation encourue.

### Et par option :

- Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes, liés à l'acquisition,
- Les coûts d'emprunts pour financer l'acquisition, pendant la période de production de cet actif,
- Les éléments principaux d'immobilisations corporelles qui ont des utilisations différentes, qui procurent des avantages économiques selon des rythmes différents, ou qui doivent faire l'objet de remplacement à intervalles réguliers, sont comptabilisés séparément et font l'objet d'un plan d'amortissement propre,

Les éléments d'actif, nets de leur valeur résiduelle, font l'objet de plans d'amortissement déterminés en fonction du rythme de consommation des avantages économiques attendus à compter de la date de mise en service de l'actif. Les plans d'amortissement n'ont pas été modifiés au cours de l'exercice.

Les méthodes comptables retenues sont les suivantes :

| Types d'immobilisations                  | Mode     | Durée  |
|--|----------|--------|
| Constructions immeubles banalisés        | Linéaire | 25 ans |
| Constructions immeubles techniques       | Linéaire | 20 ans |
| Agencement aménagement des constructions | Linéaire | 10 ans |
| Installations générales diverses         | Linéaire | 10 ans |

## **Cessions corporelles**

Les cessions d'ensembles immobiliers s'établissent sur l'exercice clos au 31/12/2021 à 10 338 695 € et ont généré un résultat de cession (plus-value) de 8 973 842€.

## **Acquisitions corporelles**

Les principales acquisitions de l'exercice concernent des ensembles immobiliers et se composent comme suit :

|                                  |             |
|----------------------------------|-------------|
| Le 31/03/2021 la Courneuve       | 2 144 252 € |
| Le 30/04/2021 Jobbe Duval        | 254 698 €   |
| Le 01/09/2021 Bourg Récamier     | 1 400 000 € |
| Le 26/11/2021 Fontenay Sous Bois | 385 091 €   |

## **Dépréciation des actifs**

Les actifs immobilisés, incorporels et corporels, font l'objet d'une dépréciation lorsque, du fait d'événements ou de circonstances intervenus au cours de l'exercice (obsolescence, dégradation physique, changements importants dans le mode d'utilisation, performances inférieures aux prévisions, chutes des revenus et autres indicateurs externes...), leur valeur actuelle apparaît durablement inférieure à leur valeur nette comptable ; la valeur actuelle est la valeur la plus élevée de la valeur vénale ou de la valeur d'usage.

Les tests de dépréciation sont réalisés par groupe d'actifs en comparant la valeur actuelle et la valeur nette comptable (lorsqu'une dépréciation apparaît nécessaire, le montant comptabilisé est égal à l'écart entre la valeur nette comptable et la valeur actuelle).

Pour les actifs destinés à être cédés, la valeur actuelle est déterminée sur la base de la valeur vénale, celle-ci étant appréciée par référence aux prix de marché.

## Immobilisations financières

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

## **Titres de participation**

Les titres de participation sont inscrits au bilan à leur valeur d'acquisition ou d'apport.

Une dépréciation est constituée à la clôture de l'exercice lorsque la valeur d'utilité est inférieure au coût d'acquisition.

A la clôture de chaque exercice, la valeur d'utilité de chaque ligne de titres est appréciée sur la base :

- de la quote-part des capitaux propres, des résultats de la filiale et de ses perspectives d'avenir
- des éléments ayant servi à l'évaluation des titres lors de leurs acquisitions.

Des informations concernant ces participations sont données dans le tableau « liste des filiales et participations ».

## Créances clients et comptes rattachés

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Les créances sont dépréciées par voie de provision afin de tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu.

## Autres créances

Le compte courant a fait l'objet d'une convention de gestion de trésorerie avec ORANGE SA.

Il est porteur d'intérêts, au taux du marché.

## Disponibilités et concours bancaires courants

Les disponibilités sont constituées par les liquidités immédiatement disponibles.

## Provisions réglementées

Les provisions réglementées figurant au bilan sont détaillées sur l'état des provisions et font partie des capitaux propres au bilan.

La contrepartie des provisions réglementées est comptabilisée en charges exceptionnelles, au poste "Dotations aux provisions réglementées - Amortissements dérogatoires".

## Provisions pour risques et charges

Conformément au règlement 2000-06 du Comité de Réglementation Comptable relatif aux passifs, toute obligation de la société à l'égard d'un tiers susceptible d'être estimée avec une fiabilité suffisante et donnant lieu à une sortie probable de ressources sans contrepartie fait l'objet d'une comptabilisation en provision.

## Reconnaissance du Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de FTIMMO H de 177 977 031 € est composé de la refacturation annuelle des éléments suivants :

- Loyers et charges locatives refacturées pour 158 806 704 €
- Taxes Foncières refacturées pour 17 628 357 €
- Taxes sur les bureaux IDF refacturées pour 1 363 628€
- Autres taxes pour 37 502 €
- Refacturation 140 841€

## Contrats de crédit-bail

### **Programmes de crédit bail dont l'option a été levée :**

#### **Crédit-bail Hélène1 :**

Signé en 2002 pour 12 ans avec HSBC et un pool de banques, ce crédit-bail Immobilier concernait 40 NOIMM et s'élevait à 257,5M€ à l'origine (277,2 M€ corrigé d'une écriture de remise à la valeur historique de 19,6 M€). La valeur résiduelle du contrat est de 48,1 M€.

#### Levées d'option :

- o L'immeuble de Caen a fait l'objet d'une levée d'option partielle anticipée le 30 juin 2009.
- o L'immeuble de Paris Banque a fait l'objet d'une levée d'option totale anticipée au 30 novembre 2012 et a été cédé le 27/06/2013.

L'ensemble des immeubles a fait l'objet d'une levée d'option totale à l'échéance le 25 mars 2014. Le coût de la levée d'option s'est élevé à 47,8 M€.

#### **Crédit-bail Lannion :**

Signé le 31 janvier 2011 pour 12 ans avec HSBC et BPI France (ex OSEO), il concerne 4 NOIMM et s'élève à 39,2 M€. La valeur résiduelle du contrat est de 1 € pour le site. Il fait l'objet d'un différé de paiement. Lannion est établi sur la base d'un taux Euribor 3 mois indicatif plus une marge . La variation du taux est couverte par une convention de swap établie entre FTIMMO H et la trésorerie d'ORANGE le 17 février 2011.

Par ailleurs, FT IMMO H s'est engagé à réaliser dans un délai de 7 ans à compter de la signature (soit jusqu'au 31/01/2018) un programme de rénovation pour un budget approximatif de 17 M€ HT.

Le 29/04/2016, le contrat a été renégocié comme suit :

- o remboursement de la dette différée pour un montant de 10,6 M€ (HT de 8,9 M€ et TVA de 1,7 M€),
- o réduction de la durée du crédit-bail de 12 à 8 ans, la dernière échéance est fixée au 30/01/2019,
- o suppression de l'engagement de réalisation de travaux de 17M€,
- o résiliation du contrat de couverture Swap pour 4,2M€.

Le 31/01/2019, le programme de crédit bail a fait l'objet d'une levée d'option totale à l'échéance pour 1€.

#### **Crédit-bail Routers 1 –Scala :**

Signé en 2008 pour 12 ans avec HSBC, il concerne 35 NOIMM. Il s'élevait à 95,9 M€ à l'origine. La valeur résiduelle du contrat est de 1 € par NOIMM. Il fait l'objet d'un différé de paiement.

Routers 1 est établi sur la base d'un Euribor à 3 mois augmenté d'une marge. La variation du taux est couverte par une convention de swap établie entre FTIMMO H et la trésorerie d'ORANGE le 1er juillet 2008.

#### Levées d'option anticipée :

- o Digne les Bains : levée d'option partielle le 30 juin 2011. Cette levée d'option a été suivie d'une cession à la Communauté des Communes des Trois Vallées.
- o Aubagne : levée d'option totale le 28 juin 2013, cédé le 1er juillet au Département des Bouches du Rhône.

L'ensemble des immeubles a fait l'objet d'une levée d'option totale à l'échéance le 30 juin 2020 pour 1€ par sites, soit 34€.

### **Crédit-bail Routers 2 :**

Signé en 2009 pour 12 ans avec GENEFIM, et CMCIC LEASE, il concerne 64 NOIMM et s'élève à 139,5 M€. La valeur résiduelle du contrat est de 1 € par NOIMM. Il fait l'objet d'un différé de paiement. Routers II est établi sur la base du taux Euribor 3 mois augmenté d'une marge.

La variation du taux est couverte par une convention de swap établie entre FTIMMO H et la trésorerie d'ORANGE le 20 juillet 2010 .

#### **Levées d'option anticipées :**

- Bastia (2B0338 et 2B9265) : levée d'option totale le 15/12/2014. En mai 2016, l'immeuble 2B0338 a été cédé en totalité et l'immeuble 2B9265 a été cédé partiellement.
- Marseille Valmante (139635) : levée d'option totale le 30/06/2015, et cession le 31/07/2015 en totalité.
- Istres Rassuen (139852) : levée d'option totale le 30/09/2018, et cession partielle le 06/11/2018.

Suite à ces levées d'option, la valeur du crédit-bail s'élève à 133,9 M€.

L'ensemble des immeubles a fait l'objet d'une levée d'option totale à l'échéance le 30 septembre 2021 pour 1€ par sites, soit 1,5K€.

### **Programmes de crédit bail actifs :**

#### **Crédit-bail Routers 3 :**

Signé le 15 novembre 2010 pour 12 ans avec HSBC - OSEO, il concerne 70 NOIMM (dont 64 rachetés le 20 décembre 2010 et 6 qui rachetés en janvier 2011). Il s'élève à 149,9M€. La valeur résiduelle du contrat est de 1 € par NOIMM. Il fait l'objet d'un différé de paiement.

Routers 3 est établi sur la base d'un taux Euribor 3 mois augmenté d'une marge. La variation du taux est couverte par une convention de swap établie entre FTIMMO H et la trésorerie d'ORANGE le 20 janvier 2011.

#### **Levées d'option anticipées :**

- Sarcelles (955856) : levée d'option partielle réalisée le 17/07/2017 sur le terrain d'assiette pour 44k€ et cession le 01/09/2017 pour 50K€ à Eiffage. Une servitude de cour commune d'une superficie de 828m<sup>2</sup> a été constituée au profit d'Eiffage. La valorisation arrêtée à 150K€ a été versée au crédit bailleur par Eiffage.
- Massy (917053) : levée d'option partielle réalisée pour 1€ dans le cadre d'une expropriation au profit du syndicat intercommunal d'assainissement de la Bièvre – Moins-value constatée sur le terrain pour 26K€ (IFRS).
- Marseille Lulli (139344) : levée d'option totale réalisée le 19/06/2019, et cession partielle réalisée le 11/12/2019.
- St Malo Découverte (359589) a fait l'objet d'une levée d'option totale le 19/12/2019.
- Fontenay sous Bois (940334) : levée d'option totale le 19/06/2021.

Suite à ces levées d'option, la valeur du crédit-bail s'élève à 142,9M€.

#### **Crédit-bail Data Center /VDR1 :**

Signé le 7 octobre 2010 pour 12 ans avec NATIXIS BAIL, il concerne la construction d'un Data Center sur la commune de Val de Reuil. NATIXIS BAIL finance l'investissement dans la limite de 112 M€ HT (dont 76 M€ pour la 1ère tranche y compris prix d'acquisition du terrain et 36 M€ pour la 2ème tranche), avec tolérance de dépassement de 10% maximum.

- L'achèvement des travaux de la 1ère tranche a eu lieu en juin 2012, l'enveloppe de crédit-bail a été arrêtée à 65 M€.
- L'achèvement des travaux de la 2ème tranche a eu lieu en mars 2014, l'enveloppe de crédit-bail a été arrêtée à 4,2 M€ (avenant n°2 du 14 avril 2014).
- L'achèvement des travaux de la tranche 3.1 a eu lieu le 29 octobre 2014 pour un montant de 14,4 M€ (avenant n° 3 du 18/02/2015)
- L'achèvement des travaux de la tranche 3.2 a eu lieu le 17 décembre 2014 pour un montant de 39,7 M€ (avenant n° 3 du 18/02/2015).

La valeur résiduelle du contrat est de 1 €. Il fait l'objet d'un différé de paiement. Val de Reuil est établi sur la base d'un taux Euribor 3 mois augmenté d'une marge. Pour la 1ère tranche, la variation du taux est couverte par une convention de swap établie entre FTIMMO H et la trésorerie d'ORANGE le 26 novembre 2010.

Le montant du crédit-bail s'élève à 118M€.

### Avenant du 03/10/2018

Dans le cadre de la construction d'un nouveau Data Center (VDR2), une réduction d'assiette a été réalisée sur le Data Center VDR1 comme suit :

- transfert d'une parcelle de terrain de la Tranche 1 pour un montant de 0,8M€
- transfert d'un bâtiment technique (transformateur électrique) de la Tranche 3.1 pour un montant de 4,3M€.

L'assiette foncière ainsi que le bâtiment technique (transformateur électrique) ont été intégrés dans l'enveloppe du nouveau Data Center.

Suite à ce transfert, la valeur du crédit-bail s'élève à 118M€.

### Crédit-bail La Banque Postale 1 :

Signé le 30 septembre 2013 pour 12 ans avec la Banque Postale, il concerne 7 NOIMM et s'élève à 30,6 M€. La valeur résiduelle du contrat est de 1 € par NOIMM. Il fait l'objet d'un différé de paiement. Le crédit-bail Banque Postale est établi sur la base d'un taux Euribor 3 mois augmenté d'une marge. La variation du taux n'est pas couverte par une convention de swap.

### Crédit-bail La Banque Postale 2:

Signé le 28 janvier 2016 pour 12 ans avec la Banque Postale, il concerne 8 NOIMM et s'élève à 48,6 M€. La valeur résiduelle du contrat est de 1 € par NOIMM. Il ne fait pas l'objet de différé de paiement. Le crédit-bail Banque Postale est établi sur la base d'un taux Euribor 3 mois augmenté d'une marge. La variation du taux n'est pas couverte par une convention de swap.

### Crédit-bail Routers 5 :

Signé le 31/01/2017 pour 12 ans avec GENEFIM, le crédit-bail Routers 5 concerne 10 NOIMM et s'élève à 33,3 M€. La valeur résiduelle du contrat est de 1 € par NOIMM. Il ne fait pas l'objet de différé de paiement. Le crédit-bail est établi sur la base d'un taux Euribor 3 mois augmenté d'une marge. La variation du taux n'est pas couverte par une convention de swap.

### Crédit-bail Lacassagne (Généfim) :

Le 17 juillet 2015, signature par FTIMMO H d'un Contrat de Promotion Immobilière (CPI) avec le promoteur Pitch pour la construction des deux immeubles tertiaires pour 68M€.

Le 21 octobre 2016, FTIMMO H a signé avec GENEFIM un crédit-bail d'une durée de 11 ans avec une prise d'effet à la date de livraison de l'ensemble immobilier et définie au plus tard le 31.01.2020. Le montant prévisionnel s'élève à 104 M€ (CPI pour 68M€, terrain : 24,2M€ et travaux d'aménagement des constructions : 11,8M€) avec un maximum de 115 M€. Le crédit-bail est établi sur la base d'un taux Euribor 3 mois augmenté d'une marge.

A cette même date, les opérations suivantes ont été réalisées :

- Cession au crédit bailleur du terrain / volume 2 devant porter les nouvelles constructions : 24,2 M€.
  - => En IFRS, ce bien a été maintenu à l'actif pour sa valeur historique (0,6 M€)
  - => La contrepartie de la trésorerie reçue (24,2 M€) constitue une dette financière additionnelle qui sera remboursée au travers du paiement des échéances de crédit-bail.
- Substitution de la société GENEFIM à FTIMMO H dans ses droits et obligations au titre du CPI en qualité de maître d'ouvrage
- Une quote-part des travaux (3,4M€ sur les 68M€ du CPI) a fait l'objet en 2015 d'avance par FTIMMO H au promoteur au titre du CPI (dépôt du permis de construire). Cette avance remboursée par le crédit bailleur à FTIMMO H le 21.10.2016 est financée par le crédit-bail dans l'enveloppe de travaux de construction.

Durant la période préalable à la prise d'effet du crédit-bail, les charges suivantes seront supportées par FTIMMO H :

- Commission de non-utilisation de l'an courant à compter du 01/08/2015 sur le montant non décaissé sur les 104 M€ de financement
- Pré-loyers de construction sur les décaissements du crédit bailleur
- Pré-loyers de TVA d'une durée forfaitaire de 4 mois au titre de chaque décaissement du crédit bailleur.

Ces sommes sont calculées chaque trimestre depuis 2016 et ont été payées par FTIMMO H au crédit bailleur à la date de prise d'effet du crédit-bail pour un montant total TTC de 2 476K€.

La valeur du crédit bail à la mise en loyers du 10 juillet 2020 s'élève à 104M€.

### **Crédit-bail DATA CENTER/ VDR2 :**

Signé le 3 octobre 2018 pour 12 ans avec NATIXIS BAIL, il concerne la construction d'un deuxième Data Center sur la commune de Val de Reuil. NATIXIS BAIL finance l'investissement pour un montant de 82,7M€ comme suit :

- transfert d'une parcelle de terrain et d'un transformateur électrique (poste HTB), du 1er Data Center pour un montant de 5,2M€
- financement de la construction du nouveau Data Center pour un montant prévisionnel de 76.3M€.

La date de livraison prévisionnelle du Data Center s'établit au 31/12/2020.

La valeur résiduelle du contrat est de 1 € et Il ne fait pas l'objet de différé de paiement. Le crédit-bail est établi sur la base d'un taux Euribor 3 mois augmenté d'une marge. La variation du taux n'est pas couverte par une convention de swap.

La livraison a eu lieu le 29/07/2021, la valeur du crédit bail à la mise en loyer du 01/08/2021 s'éleve à 86,5M€.

## Evènements post-clôture

Il n'y a pas de transactions significatives au sens de l'article R-123-199-1 du Code de Commerce avec parties liées, qui n'auraient pas été conclues à des conditions normales de marché.

# **ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS**

**FT Immo H**

**INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN - ACTIF**

## Immobilisations

Exprimé en €

| IMMOBILISATIONS   |  | Valeur brute au début de l'exercice | Augmentations |                  | Diminutions    |                  | Valeur brute à la fin de l'exercice | Réévaluation     |
|---|--|-------------------------------------|---------------|------------------|----------------|------------------|-------------------------------------|------------------|
|   |  |                                     | Réévaluation  | Acqu. et apports | Virement       | Cession          |                                     | Valeur d'origine |
| Frais d'établissement et de développement (I)               |  | 0                                   | 0             | 0                | 0              | 0                | 0                                   | 0                |
| Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)          |  | 5 866 129                           | 0             | 0                | 0              | 1 579 910        | 4 286 219                           | 0                |
| Terrains  |  | 61 053 340                          | 0             | 313 447          | 0              | 499 599          | 60 867 188                          | 0                |
| Constructions   | Sur sol propre   | 338 547 277                         | 0             | 3 925 887        | 0              | 5 818 347        | 336 654 818                         | 0                |
|   | Sur sol d'autrui   | 0                                   | 0             | 0                | 0              | 0                | 0                                   | 0                |
|   | Installations générales, agencements et aménagements des constructions | 75 935 843                          | 0             | 1 603 480        | 0              | 514 986          | 77 024 336                          | 0                |
| Installations techniques, matériel et outillage industriels |  | 0                                   | 0             | 0                | 0              | 0                | 0                                   | 0                |
| Autres immobilisations corporelles                          | Installations générales, agencements, aménagements divers              | 0                                   | 0             | 0                | 0              | 0                | 0                                   | 0                |
|   | Matériel de transport  | 0                                   | 0             | 0                | 0              | 0                | 0                                   | 0                |
|   | Matériel de bureau et mobilier informatique                            | 0                                   | 0             | 0                | 0              | 0                | 0                                   | 0                |
|   | Emballages récupérables et divers                                      | 0                                   | 0             | 0                | 0              | 0                | 0                                   | 0                |
| Immobilisations corporelles en cours                        |  | 708 223                             | 0             | 673 840          | 643 485        | 0                | 738 578                             | 0                |
| Avances et acomptes   |  | 0                                   | 0             | 0                | 0              | 0                | 0                                   | 0                |
| <b>TOTAL (III)</b>  |  | <b>476 244 683</b>                  | <b>0</b>      | <b>6 516 654</b> | <b>643 485</b> | <b>6 832 932</b> | <b>475 284 920</b>                  | <b>0</b>         |
| Participations évaluées par mise en équivalence             |  | 0                                   | 0             | 0                | 0              | 0                | 0                                   | 0                |
| Autres participations                                       |  | 4 268 496                           | 0             | 0                | 0              | 12 484           | 4 256 012                           | 0                |
| Autres titres immobilisés                                   |  | 0                                   | 0             | 0                | 0              | 0                | 0                                   | 0                |
| Prêts et autres immobilisations financières                 |  | 69 626                              | 0             | 32               | 0              | 1 830            | 67 828                              | 0                |
| <b>TOTAL (IV)</b>   |  | <b>4 338 122</b>                    | <b>0</b>      | <b>32</b>        | <b>0</b>       | <b>14 314</b>    | <b>4 323 840</b>                    | <b>0</b>         |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)</b>                    |  | <b>486 448 934</b>                  | <b>0</b>      | <b>6 516 686</b> | <b>643 485</b> | <b>8 427 156</b> | <b>483 894 980</b>                  | <b>0</b>         |

## Société mère, filiales et participations

### Identité de la société mère consolidant les comptes de la société :

Les comptes de la société sont consolidés suivant la méthode de l'intégration globale dans les comptes consolidés élaborés par Orange SA.

Exprimé en €

| Dénomination sociale - siège social                                    | Forme | Montant capital (en €) |
|--|-------|------------------------|
| ORANGE<br>111 quai du Président Roosevelt<br>92130 Issy-les-Moulineaux | SA    | 10 640 226 396         |

Publication du Document de référence sur le site internet Orange.com.

### Tableau des filiales et des participations :

Exprimé en €

| Filiales et participations   | Capital (4) | Réserves et report à nouveau avant affectations (4) | Quote-part du capital détenu | Valeurs comptables des titres détenus |           | Prêts et avances consentis non encore remboursés | Cautions et avals donnés par la société | Chiffre d'affaires hors taxe du dernier exercice | Résultat du dernier exercice clos | Dividendes encaissés par la société en cours d'exercice |
|--|-------------|---|------------------------------|---------------------------------------|-----------|--|---|--|-----------------------------------|---|
|  |             |   |                              | Brute                                 | Nette     |  |   |  |                                   |   |
| <b>A. Renseignements détaillés(1) (2)</b>  |             |   |                              |                                       |           |  |   |  |                                   |   |
| <b>Filiales (+ de 50% du capital détenu par la société)</b>  |             |   |                              |                                       |           |  |   |  |                                   |   |
| FTIMMO GESTION   | 39 000      | -66 870   | 100%                         | 39 000                                | 0         |  |   | 158 575  | 2 173                             |   |
| SCI CHENE GERMAIN  | 30 490      | 4 214 627   | 93%                          | 4 217 012                             | 3 579 531 |  |   | 0  | -396 158                          |   |
| <b>Participations (10 à 50% du capital)</b>  |             |   |                              |                                       |           |  |   |  |                                   |   |
| N/A  |             |   |                              |                                       |           |  |   |  |                                   |   |
| <b>B. Renseignements globaux concernant les autres filiales et participations non reprises au A.</b> |             |   |                              |                                       |           |  |   |  |                                   |   |
| Filiales françaises (ensemble) (2)   |             |   |                              |                                       |           |  |   |  |                                   |   |

(1) Dont la valeur d'inventaire excède un certain pourcentage (déterminé par la réglementation) du capital de la société astreinte à la publication. Lorsque la société a annexé à son bilan, un bilan des comptes consolidés conformément à la réglementation, cette société ne donne des renseignements que globalement (§ B) en distinguant (a) filiales françaises (ensemble) et (b) filiales étrangères (ensemble).

(2) dont la filiale

(3) Les filiales et participations étrangères qui, par suite d'une dérogation, ne seraient pas inscrites au § A sont inscrites sous ces rubriques.

(4) Dans la monnaie locale d'opération: Euro

## Amortissements

Exprimé en €

| SITUATION ET MOUVEMENTS DES AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE |  |                    |                   |                  |                    |
|--|--|--------------------|-------------------|------------------|--------------------|
| Immobilisations amortissables                            |  | Début d'exercice   | Augment.          | Diminut.         | Fin de l'exercice  |
| Frais d'établissement et de développement (I)            |  | 0                  | 0                 | 0                | 0                  |
| Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)       |  | 4 442 392          | 54 429            | 1 525 475        | 2 971 346          |
| Terrains   |  | 427 294            | 40 906            | 0                | 468 200            |
| Constructions  | Sur sol propre                               | 223 731 169        | 10 823 731        | 4 991 139        | 229 563 761        |
|  | Sur sol d'autrui                             | 0                  | 0                 | 0                | 0                  |
|  | Installations générales, agencements         | 61 083 608         | 2 628 163         | 485 231          | 63 226 540         |
| Installations techniques, matériels et outillages        |  | 0                  | 0                 | 0                | 0                  |
| Autres immo. corporelles                                 | Installations générales, agencements divers  | 0                  | 0                 | 0                | 0                  |
|  | Matériel de transport                        | 0                  | 0                 | 0                | 0                  |
|  | Matériel de bureau, informatique et mobilier | 0                  | 0                 | 0                | 0                  |
|  | Emballages récupérables et divers            | 0                  | 0                 | 0                | 0                  |
| <b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (III)</b>           |  | <b>285 242 070</b> | <b>13 492 801</b> | <b>5 476 370</b> | <b>293 258 501</b> |
| <b>TOTAL GENERAL (I + II + III)</b>                      |  | <b>289 684 463</b> | <b>13 547 229</b> | <b>7 001 845</b> | <b>296 229 847</b> |

| VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES |                       |                |                       |                       |                |                           |                   |
|--|-----------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|----------------|---------------------------|-------------------|
| Immos  | DOTATIONS             |                |                       | REPRISES              |                |                           | Fin de l'exercice |
|  | Différentiel de durée | Mode dégressif | Amort fiscal exceptio | Différentiel de durée | Mode dégressif | Amort fiscal exceptionnel |                   |
| Frais étab   | 0                     | 0              | 0                     | 0                     | 0              | 0                         | 0                 |
| Autres   | 0                     | 0              | 0                     | 0                     | 0              | 0                         | 0                 |
| Terrains   | 5 413 566             | 0              | 0                     | 3 690                 | 0              | 0                         | 5 409 875         |
| Constructions :  |                       |                |                       |                       |                |                           |                   |
| sol propre   | 0                     | 0              | 0                     | 0                     | 0              | 0                         | 0                 |
| sol autrui   | 0                     | 0              | 0                     | 0                     | 0              | 0                         | 0                 |
| install.   | 0                     | 0              | 0                     | 0                     | 0              | 0                         | 0                 |
| Autres immobilisations :   |                       |                |                       |                       |                |                           |                   |
| Inst. techn.   | 0                     | 0              | 0                     | 0                     | 0              | 0                         | 0                 |
| Inst gén.  | 0                     | 0              | 0                     | 0                     | 0              | 0                         | 0                 |
| M.Transport  | 0                     | 0              | 0                     | 0                     | 0              | 0                         | 0                 |
| Mat bureau.  | 0                     | 0              | 0                     | 0                     | 0              | 0                         | 0                 |
| Emball.  | 0                     | 0              | 0                     | 0                     | 0              | 0                         | 0                 |
| <b>CORPO.</b>  | <b>5 413 566</b>      | <b>0</b>       | <b>0</b>              | <b>3 690</b>          | <b>0</b>       | <b>0</b>                  | <b>5 409 875</b>  |
| Acquis. de titres  | 0                     |                |                       | 0                     |                |                           | 0                 |
| <b>TOTAL</b>   |                       | <b>0</b>       | <b>0</b>              | <b>3 690</b>          | <b>0</b>       | <b>0</b>                  | <b>5 409 875</b>  |

| Mouvement de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices | Début de l'exercice | Augment. | Diminutions | Fin de l'exercice |
|---|---------------------|----------|-------------|-------------------|
| Frais d'émission d'emprunt à étaler   | 0                   | 0        | 0           | 0                 |
| Primes de remboursement des obligations   | 0                   | 0        | 0           | 0                 |

## Provisions inscrites au Bilan

Exprimé en €

| Nature des provisions                       | Début de l'exercice | Dotations      | Reprises       | Fin de l'exercice |
|---|---------------------|----------------|----------------|-------------------|
| Provisions sur immos incorporelles          | 1 238 905           | 0              | 40 000         | 1 198 905         |
| Provisions sur immos corporelles            | 969 915             | 21 087         | 178 522        | 812 481           |
| Provisions sur titres mis en équivalence    | 0                   | 0              | 0              | 0                 |
| Provisions sur titres de participations     | 308 053             | 368 428        | 0              | 676 481           |
| Provisions sur autres immos financières     | 0                   | 0              | 0              | 0                 |
| Provisions sur stocks                       | 0                   | 0              | 0              | 0                 |
| Provisions sur comptes clients              | 44 147              | 0              | 44 147         | 0                 |
| Autres provisions pour dépréciations        | 0                   | 0              | 0              | 0                 |
| <b>TOTAL</b>                                | <b>2 561 020</b>    | <b>389 515</b> | <b>262 669</b> | <b>2 687 867</b>  |
| Dont dotations et reprises d'exploitation   |                     |                | 44 147         |                   |
| Dont dotations et reprises financières      |                     | 368 428        |                |                   |
| Dont dotations et reprises exceptionnelles  |                     | 21 087         | 178 522        |                   |
| dépréciations des titres mis en équivalence |                     |                |                | 0                 |

## Etat des échéances des créances

Exprimé en €

| Cadre A                      | Etat des créances                                    | Montant brut       | A un an au plus    | A plus d'un an |
|------------------------------|--|--------------------|--------------------|----------------|
|                              | Créances rattachées à des participations             | 0                  | 0                  | 0              |
|                              | Prêts  | 0                  | 0                  | 0              |
|                              | Autres immos financières                             | 67 828             | 0                  | 67 828         |
|                              | <b>TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF IMMOBILISE</b> | <b>67 828</b>      | <b>0</b>           | <b>67 828</b>  |
|                              | Clients douteux ou litigieux                         | 0                  | 0                  | 0              |
|                              | Autres créances                                      | 218 820 123        | 218 820 123        | 0              |
|                              | Créances représentatives de titres prêtés            | 0                  | 0                  | 0              |
|                              | Personnel et comptes rattachés                       | 0                  | 0                  | 0              |
|                              | Securité sociale et autres organismes sociaux        | 0                  | 0                  | 0              |
|                              | Impôts sur les bénéfices                             | 0                  | 0                  | 0              |
| Etat et autres collectivités | Taxe sur la valeur ajoutée                           | 2 846 314          | 2 846 314          | 0              |
|                              | Autres impôts  | 0                  | 0                  | 0              |
|                              | Etat - divers  | 0                  | 0                  | 0              |
|                              | Groupes et associés                                  | 233 849 746        | 233 849 746        | 0              |
|                              | Débiteurs divers                                     | 2 362 613          | 2 362 613          | 0              |
|                              | <b>TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT</b>      | <b>457 878 796</b> | <b>457 878 796</b> | <b>0</b>       |
|                              | Charges constatées d'avance                          | 48 439             | 48 439             | 0              |
|                              | <b>TOTAL DES CREANCES</b>                            | <b>457 995 063</b> | <b>457 927 235</b> | <b>67 828</b>  |
|                              | Prêts accordés en cours d'exercice                   | 0                  |                    |                |
|                              | Remboursements obtenus en cours d'exercice           | 0                  |                    |                |
|                              | Prêts et avances consentis aux associés              | 0                  |                    |                |

## Comptes de régularisation

Exprimé en €

| CHARGES CONSTATEES D'AVANCE | Exploitation  | Financier | Exceptionnel |
|-----------------------------|---------------|-----------|--------------|
| Loyers                      | 46 663        | 0         | 0            |
| charges locatives           | 1 776         | 0         | 0            |
| <b>TOTAL</b>                | <b>48 439</b> | <b>0</b>  | <b>0</b>     |

# **ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS**

**FT Immo H**

**INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN - PASSIF**

Le capital social de la société FT Immo H se décompose comme suit :

## Nombre et valeur nominale des composants du capital social

|                    | Nombre au début de l'exercice | Créés au cours de l'exercice | Remboursés au cours de l'exercice | Nombre au 31/12/2021 | Valeur nominale |
|--------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|----------------------|-----------------|
| Actions ordinaires | 17 701 737                    |                              |                                   | 17 701 737           | 15              |
| <b>Total</b>       | <b>17 701 737</b>             | <b>0</b>                     | <b>0</b>                          | <b>17 701 737</b>    |                 |

Affectation du résultat de l'exercice précédent :

Les comptes de l'exercice 2020 ont fait apparaître un bénéfice de 55 007 715 €.

Selon la décision de l'AGO statuant sur les comptes, ce bénéfice a été affecté :

en totalité au report à nouveau puis distribué pour un montant de 55 052 402 €

Variation de capital :

Exprimé en €

## Variation des capitaux propres

| CAPITAUX PROPRES                             | Ouverture          | Augment.          | Diminut. | Affectation du résultat N-1 | Distribut. Dividendes | Apports et fusions | Clôture            |
|--|--------------------|-------------------|----------|-----------------------------|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Capital social ou individuel                 | 265 526 055        |                   |          |                             |                       |                    | 265 526 055        |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport, .... | 1 068 699          |                   |          |                             |                       |                    | 1 068 699          |
| Ecart de réévaluation                        | 0                  |                   |          |                             |                       |                    | 0                  |
| Réserve légale                               | 26 552 606         |                   |          |                             |                       |                    | 26 552 606         |
| Réserves statutaires ou contractuelles       | 0                  |                   |          |                             |                       |                    | 0                  |
| Réserves réglementées                        | 0                  |                   |          |                             |                       |                    | 0                  |
| Autres réserves                              | 0                  |                   |          |                             |                       |                    | 0                  |
| Report à nouveau                             | 92 362             |                   |          | 55 007 715                  | -55 052 402           |                    | 47 675             |
| Résultat de l'exercice                       | 55 007 715         | 47 521 867        |          | -55 007 715                 |                       |                    | 47 521 867         |
| Subventions d'investissement                 | 0                  |                   |          |                             |                       |                    | 0                  |
| Provisions réglementées                      | 22 090 787         | 5 409 875         |          |                             |                       |                    | 27 500 662         |
| <b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>                | <b>370 338 223</b> | <b>52 931 742</b> | <b>0</b> | <b>0</b>                    | <b>-55 052 402</b>    | <b>0</b>           | <b>368 217 563</b> |

## Provisions règlementées

| DETAIL                     | Ouverture         | Augment.         | Diminut. | Apports et fusions | Clôture           |
|----------------------------|-------------------|------------------|----------|--------------------|-------------------|
| Amort aménagement terrains | 22 090 787        | 5 409 875        |          |                    | 27 500 662        |
| <b>TOTAL</b>               | <b>22 090 787</b> | <b>5 409 875</b> | <b>0</b> | <b>0</b>           | <b>27 500 662</b> |

## Provisions inscrites au Bilan

| Nature des provisions                                  | Début de l'exercice | Dotations        | Reprises     | Fin de l'exercice |
|--|---------------------|------------------|--------------|-------------------|
| Provisions gisements miniers et pétroliers             | 0                   | 0                | 0            | 0                 |
| Provisions investissements                             | 0                   | 0                | 0            | 0                 |
| Provisions pour hausse des prix                        | 0                   | 0                | 0            | 0                 |
| Amortissements dérogatoires                            | 22 090 787          | 5 413 566        | 3 690        | 27 500 662        |
| - Dont majorations exceptionnelles de 30%              | 0                   | 0                | 0            | 0                 |
| Provisions implantation étranger avant 1.1.1992        | 0                   | 0                | 0            | 0                 |
| Provisions implantation étranger après 1.1.1992        | 0                   | 0                | 0            | 0                 |
| Provisions pour prêts d'installation                   | 0                   | 0                | 0            | 0                 |
| Autres provisions réglementées                         | 0                   | 0                | 0            | 0                 |
| <b>TOTAL (I)</b>                                       | <b>22 090 787</b>   | <b>5 413 566</b> | <b>3 690</b> | <b>27 500 662</b> |
| Provisions pour litige                                 | 0                   | 0                | 0            | 0                 |
| Frais de développement                                 | 0                   | 0                | 0            | 0                 |
| Provisions pour pertes sur marchés à terme             | 0                   | 0                | 0            | 0                 |
| Provisions pour amendes et pénalités                   | 0                   | 0                | 0            | 0                 |
| Provisions pour pertes de change                       | 0                   | 0                | 0            | 0                 |
| Provisions pour pensions                               | 0                   | 0                | 0            | 0                 |
| Provisions pour impôts                                 | 0                   | 0                | 0            | 0                 |
| Provisions pour renouvellement des immobilisations     | 0                   | 0                | 0            | 0                 |
| Provisions pour gros entretien                         | 0                   | 0                | 0            | 0                 |
| Provisions pour charges soc et fisc sur congés à payer | 0                   | 0                | 0            | 0                 |
| Autres provisions pour risques et charges              | 2 109 748           | 0                | 2 173        | 2 107 575         |
| <b>TOTAL (II)</b>                                      | <b>2 109 748</b>    | <b>0</b>         | <b>2 173</b> | <b>2 107 575</b>  |
| <b>TOTAL (I + II)</b>                                  | <b>24 200 535</b>   | <b>5 413 566</b> | <b>5 863</b> | <b>29 608 237</b> |
| Dont dotations et reprises d'exploitation              |                     | 5 413 566        | 3 690        |                   |
| Dont dotations et reprises financières                 |                     |                  |              |                   |
| Dont dotations et reprises exceptionnelles             |                     |                  |              |                   |

## Etat des échéances des dettes

| Etat des dettes   |                            | Montant brut       | A un an au plus                                     | A plus d'un an et<br>- de cinq ans | A plus de cinq<br>ans |
|---|----------------------------|--------------------|---|------------------------------------|-----------------------|
| Emprunts obligataires convertibles                                      |                            | 0                  | 0   | 0                                  | 0                     |
| Autres emprunts obligataires  |                            | 0                  | 0   | 0                                  | 0                     |
| Emprunts auprès des établissements de crédits moins de 1 an à l'origine |                            | 1 425 184          | 1 425 184   | 0                                  | 0                     |
| Emprunts auprès des établissements de crédits plus de 1 an à l'origine  |                            | 0                  | 0   | 0                                  | 0                     |
| Emprunts et dettes financières divers                                   |                            | 0                  | 0   | 0                                  | 0                     |
| Fournisseurs et comptes rattachés                                       |                            | 52 063 531         | 28 016 904  | 24 046 628                         | 0                     |
| Personnel et comptes rattachés  |                            | 0                  | 0   | 0                                  | 0                     |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux                           |                            | 0                  | 0   | 0                                  | 0                     |
| Etat et autres collectivités publiques                                  | Impôts sur les bénéfices   | 0                  | 0   | 0                                  | 0                     |
|   | Taxe sur la valeur ajoutée | 36 477 937         | 36 477 937  | 0                                  | 0                     |
|   | Obligations cautionnées    | 0                  | 0   | 0                                  | 0                     |
|   | Autres impôts              | 85 814             | 85 814  | 0                                  | 0                     |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés                         |                            | 888 972            | 888 972   | 0                                  | 0                     |
| Groupes et associés   |                            | 2 187 202          | 2 187 202   | 0                                  | 0                     |
| Autres dettes   |                            | 0                  | 0   | 0                                  | 0                     |
| Dette représentative de titres empruntés                                |                            | 0                  | 0   | 0                                  | 0                     |
| Produits constatés d'avance   |                            | 179 143 256        | 179 143 256   | 0                                  | 0                     |
| <b>TOTAL DES DETTES</b>   |                            | <b>272 271 896</b> | <b>248 225 269</b>                                  | <b>24 046 628</b>                  | <b>0</b>              |
| Emprunts souscrits en cours d'exercice                                  |                            | 0                  | Emprunts auprès des associés<br>personnes physiques |                                    | 0                     |
| Emprunts remboursés en cours d'exercice                                 |                            | 0                  |   |                                    |                       |

## Comptes de régularisation - passif

Exprimé en €

| Produits constatés d'avance | Exploitation       | Financier | Exceptionnel |
|-----------------------------|--------------------|-----------|--------------|
| LOYERS                      | 159 244 285        | 0         | 0            |
| CHARGES LOCATIVES           | 122 126            | 0         | 0            |
| TAXE FONCIERE               | 18 245 002         | 0         | 0            |
| TAXE SUR LES BUREAUX        | 1 366 574          | 0         | 0            |
| AUTRES IMPOTS               | 165 269            | 0         | 0            |
|                             | 0                  | 0         | 0            |
| <b>TOTAL</b>                | <b>179 143 256</b> | <b>0</b>  | <b>0</b>     |

# **ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS**

**FT Immo H**

**INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE  
RESULTAT**

## Ventilation du chiffre d'affaires

| Ventilation du chiffre d'affaires (€)      | 2021               | 2020               | Variation |
|--|--------------------|--------------------|-----------|
| <b>Répartition par secteur d'activité</b>  |                    |                    |           |
| Ventes de marchandises                     | 0                  | 0                  | 0%        |
| Production vendue biens                    | 0                  | 0                  | 0%        |
| Production vendue services                 | 177 977 031        | 172 589 766        | 3%        |
| <b>Répartition par marché géographique</b> |                    |                    |           |
| Chiffres d'affaires nets-France            | 177 977 031        | 172 589 766        | 3%        |
| Chiffres d'affaires nets-Export            | 0                  | 0                  | 0%        |
| <b>Chiffres d'affaires nets</b>            | <b>177 977 031</b> | <b>172 589 766</b> | <b>3%</b> |

Afin que le lecteur des comptes annuels puisse porter un jugement avisé, l'information complémentaire suivante est fournie.

| Chiffre d'affaires (€)               | 2021               | 2020               |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Loyers et charges refacturées        | 158 806 704        | 149 989 534        |
| Taxes Foncières refacturées          | 17 628 357         | 17 723 719         |
| Taxes sur les bureau IDF refacturées | 1 363 628          | 1 492 239          |
| Autres taxes                         | 37 502             | 53 491             |
| Refacturation                        | 140 841            | 232 677            |
| <b>Total</b>                         | <b>177 977 031</b> | <b>172 589 766</b> |

## Charges à payer

| Charges à payer   | Montant          |
|---|------------------|
| Intérêts sur emprunts obligataires convertibles                     | 0                |
| Intérêts sur autres emprunts obligataires                           | 0                |
| Intérêts sur emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 0                |
| Intérêts sur emprunts et dettes financières divers                  | 0                |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours                    | 0                |
| Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés                            | 1 291 946        |
| Dettes fiscales et sociales   | 85 814           |
| Dettes Fournisseurs Immobilisation et Comptes rattachés             | 886 295          |
| Autres dettes   | 0                |
| <b>Total</b>  | <b>2 264 056</b> |

| Détail charges à payer                      | Montant          |
|---|------------------|
| FNP FRNS BIENS ET SERVICES                  | 1 291 946        |
| FNP FRNS IMMOS                              | 886 295          |
| ETAT CHARGES A PAYER ET PRODUITS A RECEVOIR | 85 814           |
| <b>TOTAL</b>                                | <b>2 264 056</b> |

## Produits à recevoir

|   | Montant  |
|---|----------|
| Créances rattachées à des participations      | 0        |
| Autres immobilisations financières            | 0        |
| Créances clients et comptes rattachés         | 0        |
| Personnel et comptes rattachés                | 0        |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux | 0        |
| Etat et autres collectivités publiques        | 0        |
| Autres créances                               | 0        |
| Disponibilités                                | 0        |
| <b>Total</b>                                  | <b>0</b> |

| Produits à recevoir | Montant  |
|---------------------|----------|
|                     | 0        |
| <b>TOTAL</b>        | <b>0</b> |

# **ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS**

**FT Immo H**

**AUTRES INFORMATIONS**

## Charges et produits exceptionnels

Exprimé en €

| Libellé                            | Charges exceptionnelles | Produits exceptionnels |
|------------------------------------|-------------------------|------------------------|
| VNC DES IMMOS INCORPORELLES CEDEES | 54 435                  | 0                      |
| VNC DES IMMOS CORPORELLES CEDEES   | 1 364 863               | 0                      |
| VNC DES IMMOS FINANCIERES CEDEES   | 12 484                  | 0                      |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES DIVERSES   | 0                       | 0                      |
| DOT AMTS DEROGATOIRE CORPOREL      | 5 413 566               | 0                      |
| DOTATION PR DEPRECIATIONS EXCEPT   | 21 087                  | 0                      |
| PCEA IMMOS CORPORELLES CEDEES      | 0                       | 10 338 695             |
| PCEA IMMOS FINANCIERES CEDEES      | 0                       | 740 000                |
| REPRISES PROVISIONS INCORPOREL     | 0                       | 40 000                 |
| REPRISES PROVISIONS CORPOREL       | 0                       | 178 522                |
| REP AMTS DEROGATOIRE CORPOREL      | 0                       | 3 690                  |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>6 866 435</b>        | <b>11 300 907</b>      |

## Informations sur la Fiscalité

### Impôt sur les bénéfices

|                             | Résultat avant impôt | Retraitements fiscaux : Réintégrations | Retraitements fiscaux : Déductions | Résultat fiscal    | Impôt             |
|-----------------------------|----------------------|--|------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Résultat courant            | 83 937 871           | 62 210 432                             | 2 536 276                          | 147 989 771        | 39 217 289        |
| Résultat exceptionnel       | 4 434 472            |  |                                    |                    |                   |
| antérieurs                  | -56 728              |  |                                    |                    |                   |
| Contribution sociale        |                      |  |                                    |                    | 1 268 992         |
| Contribution exceptionnelle |                      |  |                                    |                    |                   |
| <b>TOTAL</b>                | <b>88 315 615</b>    | <b>62 210 432</b>                      | <b>2 536 276</b>                   | <b>147 989 771</b> | <b>40 486 281</b> |

## Fiscalité différée

| <i>Libellé</i>  | <b>Ouverture</b>  | <b>Variation</b> | <b>Clôture</b>    |
|---|-------------------|------------------|-------------------|
| <b>Bases d'accroissement de la dette future d'impôt</b>       |                   |                  |                   |
| Provisions réglementées                                       | 22 090 787        | 5 409 875        | 27 500 662        |
| Subventions d'investissement                                  | 0                 | 0                | 0                 |
| Ecart d'évaluation négatif des titres d'O.P.V.C.M             |                   |                  |                   |
| Ecart de conversion Actif                                     | 0                 | 0                | 0                 |
| Autres charges déduites d'avance                              |                   |                  |                   |
| Plus values à long terme en sursis d'imposition               |                   |                  |                   |
| <b>Total bases d'accroissement de la dette future d'impôt</b> | <b>22 090 787</b> | <b>5 409 875</b> | <b>27 500 662</b> |
| <b>Total passif d'impôt futur</b>                             | <b>5 706 050</b>  | <b>0</b>         | <b>7 954 292</b>  |
| <b>Bases d'allègement de la dette future d'impôt</b>          |                   |                  |                   |
| Amortissements des logiciels                                  |                   |                  |                   |
| Pertes potentielles sur contrat à long terme                  |                   |                  |                   |
| Provisions pour retraites et obligations similaires           | 0                 | 0                | 0                 |
| Provisions TPS  | 0                 | 0                | 0                 |
| Autres risques et charges provisionnés                        |                   |                  |                   |
| Charges à payer   |                   |                  |                   |
| Ecart d'évaluation positif des titres d'O.P.V.C.M             |                   |                  |                   |
| Provision pour perte de change                                | 0                 | 0                | 0                 |
| Ecart de conversion Passif                                    | 0                 | 0                | 0                 |
| Autres produits taxés d'avance                                |                   |                  |                   |
| Déficits reportables fiscalement                              |                   | 0                | 0                 |
| <b>Total bases d'allègement de la dette future d'impôt</b>    | <b>0</b>          | <b>0</b>         | <b>0</b>          |
| <b>Total actif d'impôt futur</b>                              | <b>0</b>          | <b>0</b>         | <b>0</b>          |
| <b>Situation nette</b>  | <b>5 706 050</b>  | <b>0</b>         | <b>7 954 292</b>  |

|   |        |        |
|---|--------|--------|
| (1) Taux d'impôt :                          | 28,92% | 25,83% |
| Dont taux normal d'impôt sur les sociétés : | 28,00% | 25,00% |
| Contribution sociale sur l'impôt :          | 3,30%  | 3,30%  |

## Entreprises liées

---

Les transactions entre les entreprises liées ont été conclues à des conditions normales de marchés, et ne sont donc pas détaillées.

## Rémunérations allouées aux membres des organes de direction

La rémunération des organes de direction n'est pas fournie car cela conduirait indirectement à donner une rémunération individuelle.

Aucune avance ni aucun engagement n'a été pris pour les membres des organes de direction.

## Engagements hors bilan

| EN K EUROS €  |                | Au profit de |              |                |                          |          |
|---|----------------|--------------|--------------|----------------|--------------------------|----------|
| Catégorie d'engagement  | Total          | Dirigeants   | Filiales     | Participations | Autres entreprises liées | Autres   |
| <b>Engagements donnés</b>   |                |              |              |                |                          |          |
| Engagements de loyers + charges locatives   | 877            |              |              |                | 877                      |          |
| Au cours de l'exercice 2010, Orange SA a contracté sur les marchés financiers un swap de taux d'intérêts à caractère de couverture pour le compte de FTIMMO H, permettant d'échanger le taux variable du crédit bail ROUTERS 3 (60453) contre un taux fixe.<br>Au 31 décembre 2021, la valeur de marché de cet instrument financier s'élève à : | 490            |              | 490          |                |                          |          |
| Au cours de l'exercice 2012, Orange a contracté sur les marchés financiers un swap de taux d'intérêts à caractère de couverture pour le compte de FTIMMO H, permettant d'échanger le taux variable du crédit bail DATA CENTER (8515) contre un taux fixe.<br>Au 31 décembre 2021, la valeur de marché de cet instrument financier s'élève à :   | 1 279          |              | 1 279        |                |                          |          |
| <b>I. Total engagements donnés</b>  | <b>2 646</b>   | <b>0</b>     | <b>1 769</b> | <b>0</b>       | <b>877</b>               | <b>0</b> |
| <b>Engagements reçus</b>  |                |              |              |                |                          |          |
| <b>Convention d'honoraires fond de commerce / droit au bail</b>   |                |              |              |                |                          |          |
| Orléans   | 136            |              |              |                | 136                      |          |
| Toulouse Esquirol   | 149            |              |              |                | 149                      |          |
| Laon  | 33             |              |              |                | 33                       |          |
| Nice  | 54             |              |              |                | 54                       |          |
| <b>Loyers</b>   |                |              |              |                |                          |          |
| Orange SA   | 423 508        |              |              |                | 423 508                  |          |
| La Poste  | 6 734          |              |              |                | 6 734                    |          |
| Autres  | 2              |              |              |                | 2                        |          |
| <b>I. Total engagements reçus</b>   | <b>430 616</b> | <b>0</b>     | <b>0</b>     | <b>0</b>       | <b>430 616</b>           | <b>0</b> |

**ENGAGEMENTS DE CREDIT-BAIL**  
(en K euros)

| <i>Rubriques</i>                    | <i>Routers 3</i> | <i>Data Center TR 1</i> | <i>La Poste</i> | <i>Data Center 2 TR 2</i> | <i>Data Center TR 3.1</i> | <i>Data Center TR 3.2</i> | <i>LBP2</i>   | <i>Lacassagne</i> | <i>Routers 5</i> | <i>VDR2</i>   | <i>Total</i>   |
|-------------------------------------|------------------|-------------------------|-----------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|-------------------|------------------|---------------|----------------|
| <b>VALEUR DES CONTRATS INITIAUX</b> | <b>149 971</b>   | <b>65 000</b>           | <b>30 571</b>   | <b>4 165</b>              | <b>14 382</b>             | <b>39 652</b>             | <b>48 572</b> | <b>103 965</b>    | <b>33 337</b>    | <b>86 475</b> | <b>576 090</b> |
| <i>Levée d'option réalisées</i>     | 1 738            | 823                     |                 |                           | 4 348                     |                           |               |                   |                  |               | <b>6 909</b>   |
| <b>VALEUR DES CONTRATS</b>          | <b>148 233</b>   | <b>64 177</b>           | <b>30 571</b>   | <b>4 165</b>              | <b>10 034</b>             | <b>39 652</b>             | <b>48 572</b> | <b>103 965</b>    | <b>33 337</b>    | <b>86 475</b> | <b>569 181</b> |
| <b>REDEVANCES PAYEES</b>            |                  |                         |                 |                           |                           |                           |               |                   |                  |               |                |
| Cumul exercices antérieurs          | 135 331          | 49 507                  | 19 827          | 2 909                     | 7 789                     | 26 324                    | 19 526        | 4 546             | 11 217           | 3 010         | 279 986        |
| Exercice en cours                   | 12 099           | 5 385                   | 2 608           | 414                       | 770                       | 4 247                     | 4 046         | 9 496             | 2 787            | 7 224         | 49 076         |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>147 430</b>   | <b>54 892</b>           | <b>22 435</b>   | <b>3 323</b>              | <b>8 559</b>              | <b>30 571</b>             | <b>23 572</b> | <b>14 042</b>     | <b>14 004</b>    | <b>10 234</b> | <b>329 062</b> |
| <b>REDEVANCES A PAYER</b>           |                  |                         |                 |                           |                           |                           |               |                   |                  |               |                |
| A un an au plus                     | 26 416           | 9 033                   | 3 490           | 616                       | 1 087                     | 6 018                     | 4 172         | 9 360             | 2 882            | 7 224         | 70 298         |
| A plus d'un an et moins de 5 ans    | 0                | 16 086                  | 12 847          | 1 112                     | 1 987                     | 10 982                    | 20 858        | 47 187            | 14 179           | 36 117        | 161 355        |
| A plus de cinq ans                  | 0                | 0                       | 0               | 0                         | 0                         | 0                         | 1 043         | 33 657            | 3 012            | 40 330        | 78 042         |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>26 416</b>    | <b>25 119</b>           | <b>16 337</b>   | <b>1 728</b>              | <b>3 074</b>              | <b>17 000</b>             | <b>26 073</b> | <b>90 204</b>     | <b>20 073</b>    | <b>83 671</b> | <b>309 695</b> |

# FTIMMO H

Société anonyme

6 place D'Alleray

75015 Paris

---

## **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 Décembre 2021

## FTIMMO H

Société anonyme

6 place d'Alleray

75015 Paris

---

### **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 Décembre 2021

---

À l'attention de l'assemblée générale de la société FTIMMO H,

#### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par le conseil d'administration, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société FTIMMO H relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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.

## 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 du commissaire 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 commissaires aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur la présentation d'ensemble des comptes. 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.

### Vérifications spécifiques

#### **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.

## **Rapport sur le gouvernement d'entreprise**

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4 du Code de commerce.

## **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.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration

## **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

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.

Paris-La Défense, le 21 avril 2022

Le commissaire aux comptes

**Deloitte & Associés**

 *Julien RAZUNGLES*

Julien RAZUNGLES

# **COMPTES ANNUELS**

**FT Immo H**

**Société anonyme**

**6 PLACE D'ALLERAY 75015 PARIS**

**DATE DE CLOTURE : 31/12/2021**

# Sommaire

|  |                    |
|--|--------------------|
| <a href="#">Page de garde.....</a>                             | <a href="#">1</a>  |
| <a href="#">Sommaire.....</a>                                  | <a href="#">2</a>  |
| <a href="#">Bilan - Actif.....</a>                             | <a href="#">3</a>  |
| <a href="#">Bilan - Passif.....</a>                            | <a href="#">4</a>  |
| <a href="#">Compte de résultat.....</a>                        | <a href="#">5</a>  |
| <a href="#">Compte de résultat (suite).....</a>                | <a href="#">6</a>  |
| <a href="#">Activité et faits marquants.....</a>               | <a href="#">7</a>  |
| <a href="#">Règles et méthodes comptables.....</a>             | <a href="#">9</a>  |
| <a href="#">Evènements post-clôture.....</a>                   | <a href="#">16</a> |
| <a href="#">Actif- Informations.....</a>                       | <a href="#">17</a> |
| <a href="#">Immobilisations.....</a>                           | <a href="#">18</a> |
| <a href="#">Sté mère, filiales, participa.....</a>             | <a href="#">19</a> |
| <a href="#">Amortissements.....</a>                            | <a href="#">20</a> |
| <a href="#">Dépréciation de l'actif.....</a>                   | <a href="#">21</a> |
| <a href="#">Etat des échéances des créances.....</a>           | <a href="#">22</a> |
| <a href="#">Comptes de régularisation actif.....</a>           | <a href="#">23</a> |
| <a href="#">Passif - Informations.....</a>                     | <a href="#">24</a> |
| <a href="#">Variation des capitaux propres.....</a>            | <a href="#">25</a> |
| <a href="#">Provisions inscrites au bilan.....</a>             | <a href="#">26</a> |
| <a href="#">Etat des échéances des dettes.....</a>             | <a href="#">27</a> |
| <a href="#">Compte de régularisation passif.....</a>           | <a href="#">28</a> |
| <a href="#">Résultat - Informations.....</a>                   | <a href="#">29</a> |
| <a href="#">Ventilation Chiffre d'affaires.....</a>            | <a href="#">30</a> |
| <a href="#">Charges à payer et produits à recevoir.....</a>    | <a href="#">31</a> |
| <a href="#">Autres informations.....</a>                       | <a href="#">32</a> |
| <a href="#">Charges à payer et produits exceptionnels.....</a> | <a href="#">33</a> |
| <a href="#">Informations sur la Fiscalité.....</a>             | <a href="#">34</a> |
| <a href="#">Fiscalité latente et différée.....</a>             | <a href="#">35</a> |
| <a href="#">Entreprises liées.....</a>                         | <a href="#">36</a> |
| <a href="#">Rémunérations dirigeants.....</a>                  | <a href="#">37</a> |
| <a href="#">Engagements hors bilan2.....</a>                   | <a href="#">38</a> |
| <a href="#">Engagements de crédit bail .....</a>               | <a href="#">39</a> |

## Bilan actif

| BILAN-ACTIF                                | 2021               |                    |                    | 2020               |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|  | Brut               | Amort.             | Net                | Net                |
| Capital souscrit non appelé (I)            | 0                  |                    | 0                  | 0                  |
| Frais d'établissement                      | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Frais de développement                     | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Concessions, brevets et droits similaires  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Fonds commercial                           | 4 286 219          | 4 170 251          | 115 969            | 184 832            |
| Autres immobilisations incorporelles       | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Avances sur immobilisations incorporelles  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| <b>TOTAL immobilisations incorporelles</b> | <b>4 286 219</b>   | <b>4 170 251</b>   | <b>115 969</b>     | <b>184 832</b>     |
| Terrains                                   | 60 867 188         | 468 200            | 60 398 988         | 60 626 047         |
| Constructions                              | 413 679 154        | 293 602 782        | 120 076 372        | 128 698 428        |
| Installations techniques, matériel         | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Autres immobilisations corporelles         | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Immobilisations en cours                   | 738 578            | 0                  | 738 578            | 708 223            |
| Avances et acomptes                        | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| <b>TOTAL immobilisations corporelles</b>   | <b>475 284 920</b> | <b>294 070 982</b> | <b>181 213 938</b> | <b>190 032 698</b> |
| Participations selon la méthode de meq     | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Autres participations                      | 4 256 012          | 676 481            | 3 579 531          | 3 960 443          |
| Créances rattachées à des participations   | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Autres titres immobilisés                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Prêts                                      | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Autres immobilisations financières         | 67 828             | 0                  | 67 828             | 69 626             |
| <b>TOTAL immobilisations financières</b>   | <b>4 323 840</b>   | <b>676 481</b>     | <b>3 647 359</b>   | <b>4 030 069</b>   |
| <b>Total Actif Immobilisé (II)</b>         | <b>483 894 980</b> | <b>298 917 714</b> | <b>184 977 266</b> | <b>194 247 598</b> |
| Matières premières, approvisionnements     | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| En cours de production de biens            | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| En cours de production de services         | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Produits intermédiaires et finis           | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Marchandises                               | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| <b>TOTAL Stock</b>                         | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| Avances et acomptes versés sur commandes   | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Clients et comptes rattachés               | 218 820 123        | 0                  | 218 820 123        | 209 261 445        |
| Autres créances                            | 239 058 673        | 0                  | 239 058 673        | 261 681 639        |
| Capital souscrit et appelé, non versé      | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| <b>TOTAL Créances</b>                      | <b>457 878 796</b> | <b>0</b>           | <b>457 878 796</b> | <b>470 943 085</b> |
| Valeurs mobilières de placement            | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| dont actions propres:                      |                    |                    |                    |                    |
| Disponibilités                             | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| <b>TOTAL Disponibilités</b>                | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| Charges constatées d'avance                | 48 439             | 0                  | 48 439             | 9 536              |
| <b>Total Actif Circulant (III)</b>         | <b>457 927 235</b> | <b>0</b>           | <b>457 927 235</b> | <b>470 952 621</b> |
| Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)   | 0                  |                    | 0                  | 0                  |
| Prime de remboursement des obligations (V) | 0                  |                    | 0                  | 0                  |
| Ecarts de conversion actif (VI)            | 0                  |                    | 0                  | 0                  |
| <b>Total Général (I à VI)</b>              | <b>941 822 214</b> | <b>298 917 714</b> | <b>642 904 501</b> | <b>665 200 219</b> |

## Bilan passif

| BILAN-PASSIF   | 2021               | 2020               |
|--|--------------------|--------------------|
| Capital social ou individuel dont versé : 265 526 055                  | 265 526 055        | 265 526 055        |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport, ....                           | 1 068 699          | 1 068 699          |
| Ecart de réévaluation dont écart d'équivalence 0                       | 0                  | 0                  |
| Réserve légale   | 26 552 606         | 26 552 606         |
| Réserves statutaires ou contractuelles                                 | 0                  | 0                  |
| Réserves réglementées dont réserve des prov. fluctuation des cours : 0 | 0                  | 0                  |
| Autres réserves dont réserve achat d'œuvres originales d'artistes : 0  | 0                  | 0                  |
| <b>TOTAL Réserves</b>  | <b>26 552 606</b>  | <b>26 552 606</b>  |
| Report à nouveau   | 47 675             | 92 362             |
| <b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>                      | <b>47 829 333</b>  | <b>55 007 715</b>  |
| Subventions d'investissement   | 0                  | 0                  |
| Provisions réglementées  | 27 500 662         | 22 090 787         |
| <b>TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)</b>                                      | <b>368 525 029</b> | <b>370 338 223</b> |
| Produit des émissions de titres participatifs                          | 0                  | 0                  |
| Avances conditionnées  | 0                  | 0                  |
| <b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)</b>                                 | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| Provisions pour risques  | 25 697             | 27 870             |
| Provisions pour charges  | 2 081 878          | 2 081 878          |
| <b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)</b>                  | <b>2 107 575</b>   | <b>2 109 748</b>   |
| Emprunts obligataires convertibles                                     | 0                  | 0                  |
| Autres emprunts obligataires   | 0                  | 0                  |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit                 | 1 425 184          | 158 337            |
| Emprunts et dettes financières divers dont emprunts participatifs : 0  | 0                  | 0                  |
| <b>TOTAL Dettes financières</b>  | <b>1 425 184</b>   | <b>158 337</b>     |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours                       | 0                  | 0                  |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                               | 52 063 531         | 82 791 421         |
| Dettes fiscales et sociales  | 36 563 751         | 34 916 352         |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés                        | 888 972            | 1 015 765          |
| Autres dettes  | 2 187 202          | 0                  |
| <b>TOTAL Dettes d'exploitation</b>                                     | <b>91 703 456</b>  | <b>118 723 538</b> |
| Produits constatés d'avance  | 179 143 256        | 173 870 373        |
| <b>TOTAL DETTES (IV)</b>   | <b>272 271 896</b> | <b>292 752 248</b> |
| Ecart de conversion Passif (V)   | 0                  | 0                  |
| <b>TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)</b>                                  | <b>642 904 501</b> | <b>665 200 219</b> |

## Compte de résultat

| COMPTE DE RESULTAT   | 2021   |                              |                    | 2020               |
|--|--|------------------------------|--------------------|--------------------|
|  | France   | Exportation                  | Total              |                    |
| Ventes de marchandises   | 0  | 0                            | 0                  | 0                  |
| Production vendue biens  | 0  | 0                            | 0                  | 0                  |
| Production vendue services   | 177 977 031  | 0                            | 177 977 031        | 172 589 766        |
| <b>Chiffres d'affaires nets</b>  | <b>177 977 031</b>                                 | <b>0</b>                     | <b>177 977 031</b> | <b>172 589 766</b> |
| Production stockée   |  |                              | 0                  | 0                  |
| Production immobilisée   |  |                              | 0                  | 0                  |
| Subventions d'exploitation   |  |                              | 0                  | 0                  |
| Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges                       |  |                              | 44 147             | 0                  |
| Autres produits  |  |                              | 8 171              | 424 173            |
| <b>Total des produits d'exploitation (I)</b>   |  |                              | <b>178 029 349</b> | <b>173 013 939</b> |
| Achats de marchandises (y compris droits de douane)                                    |  |                              | 0                  | 0                  |
| Variation de stock (marchandises)  |  |                              | 0                  | 0                  |
| Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane) |  |                              | 0                  | 0                  |
| Variation de stock (matières premières et approvisionnements)                          |  |                              | 0                  | 0                  |
| Autres achats et charges externes  |  |                              | 59 960 236         | 61 819 120         |
| Impôts, taxes et versements assimilés  |  |                              | 18 561 474         | 18 719 078         |
| Salaires et traitements  |  |                              | 0                  | 0                  |
| Charges sociales   |  |                              | 0                  | 0                  |
| Dotations d'exploitation   | sur  | Dotations aux amortissements | 13 547 229         | 15 655 966         |
|  | immobilisations                                    | Dotations aux provisions     | 0                  | 0                  |
|  | Sur actif circulant : dotations aux provisions     |                              | 0                  | 44 147             |
|  | Pour risques et charges : dotations aux provisions |                              | 0                  | 1 500 000          |
| Autres charges   |  |                              | 32 568             | 23 001             |
| <b>Total des charges d'exploitation (II)</b>   |  |                              | <b>92 101 507</b>  | <b>97 761 312</b>  |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>   |  |                              | <b>85 927 842</b>  | <b>75 252 627</b>  |
| Bénéfice attribué ou perte transférée (III)  |  |                              | 0                  | 0                  |
| Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)   |  |                              | 0                  | 0                  |
| Produits financiers de participations  |  |                              | 0                  | 0                  |
| Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé               |  |                              | 0                  | 0                  |
| Autres intérêts et produits assimilés  |  |                              | 53 600             | 39 251             |
| Reprises sur provisions et transferts de charges                                       |  |                              | 2 173              | 0                  |
| Différences positives de change  |  |                              | 0                  | 0                  |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement                          |  |                              | 0                  | 0                  |
| <b>Total des produits financiers (V)</b>   |  |                              | <b>55 773</b>      | <b>39 251</b>      |
| Dotations financières aux amortissements et provisions                                 |  |                              | 368 428            | 257 278            |
| Intérêts et charges assimilées   |  |                              | 1 677 316          | 2 120 894          |
| Différences négatives de change  |  |                              | 0                  | 0                  |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement                         |  |                              | 0                  | 0                  |
| <b>Total des charges financières (VI)</b>  |  |                              | <b>2 045 744</b>   | <b>2 378 172</b>   |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER</b>  |  |                              | <b>-1 989 971</b>  | <b>-2 338 921</b>  |
| <b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)</b>                                |  |                              | <b>83 937 871</b>  | <b>72 913 707</b>  |

## Compte de résultat (suite)

| COMPTE DE RESULTAT (suite)  | 2021               | 2020               |
|---|--------------------|--------------------|
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion                  | 0                  | -73 037            |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital                  | 11 078 695         | 39 326 051         |
| Reprises sur provisions et transferts de charges                  | 222 212            | 846 957            |
| <b>Total des produits exceptionnels (VII)</b>                     | <b>11 300 907</b>  | <b>40 099 972</b>  |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion                 | 0                  | 0                  |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital                 | 1 431 782          | 12 686 669         |
| Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions        | 5 434 653          | 4 907 646          |
| <b>Total des charges exceptionnelles (VIII)</b>                   | <b>6 866 435</b>   | <b>17 594 315</b>  |
| <b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)</b>                         | <b>4 434 472</b>   | <b>22 505 657</b>  |
| Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)     | 0                  | 0                  |
| Impôts sur les bénéfices (X)                                      | 40 543 010         | 40 411 649         |
| <b>TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)</b>                     | <b>189 386 029</b> | <b>213 153 162</b> |
| <b>TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)</b>           | <b>141 556 696</b> | <b>158 145 447</b> |
| <b>BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)</b> | <b>47 829 333</b>  | <b>55 007 715</b>  |

## Activité de la société

La société FTIMMO H a pour objet la gestion, l'acquisition, la cession, la prise à bail et plus généralement toute opération de gestion et de commercialisation de ses biens immobiliers, notamment terrains, constructions en France et hors de France.

### **Statut de la société**

FTIMMO H est une société anonyme de droit français, immatriculée le 30/03/2000 sous la référence SIREN Paris B 430 107 359 et le code activité 6820B.

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2021 dont le total est de 642 904 501 € et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste et dégageant un bénéfice de 47 829 333 €.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 01/01/2021 au 31/12/2021.

Les notes indiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Ces comptes ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale.

## Faits marquants

Les comptes de l'exercice couvrent la période du 01/01/2021 au 31/12/2021 soit une durée de 12 mois.

### **T1-2021 :**

- Lyon Bachut (699439) : cession partielle le 15/01/2021 pour montant de 1,4M€.
- Strasbourg DR et Leclerc (679755) : cession partielle le 15/01/2021 de 30m2 de terrain pour un montant de 9K€.
- Paris Gobelins (755057) : cession partielle le 28/01/2021 d'un local au RDC pour un montant de 94K€.
- Pontarlier République (254620) : fermeture de la boutique le 26/02/2021 (suite résiliation du bail).
- La Courneuve (930277) : échange de volumes : cession pour 1,1M€ et acquisition pour un montant de 2,1M€ le 31/03/2021.

### **T2-2021 :**

- Plemeur Bodou (221984) : cession totale du bâtiment et partielle du terrain le 16/04/2021 pour un montant de 0,5M€ dont le règlement s'étale comme suit : 130K€ au comptant + 2 échéances de 130K€ le 31/07/2021, et le 31/01/2022 et 110K€ le 31/07/2022.
- Jobbé Duval (755157) : échange de volumes le 30/04/2021 : acquisition pour un montant de 255K€ et cession pour 1 082K€, la soulte de 857K€ est en dépôt chez le notaire, elle sera remise à la libération effective des locaux par les occupants et réalisation des travaux d'individualisation au plus tard le 30 juin 2022.
- Levée d'option anticipée du site de Fontenay sous Bois (940334) le 19/06/2021 sur le CBI Routers 3 pour 851K€.
- Restitution du site de Villejuif le 31/03/2021, entraînant :
  - l'encaissement de la créance de 8,6M€ en date du 20/06/2021 qui restait à recevoir de la cession du 27/04/2018 ;
  - le paiement à la SADEV d'une indemnité au titre du différé de jouissance de 92K€ au lieu des 180K€ prévus pour la période du 01/10/2020 au 31/12/2020.

**T3-2021 :**

- Suite à la démission de Carl Dingreville du Groupe Orange, l'Assemblée Générale du 24 novembre 2021 a nommé Elisabeth MAZURIE en qualité de nouvel administrateur.
- Cession des 172 parts du GIE Grand Quartier (Boutique St Grégoire) le 28/07/2021 pour un montant de 740K€, générant une plus value de 728K€.
- Livraison du CBI VDR2 le 29/07/2021 et mise en loyer à compter du 01/08/2021.
- Levée d'option à l'échéance le 28/09/2021 du CBI Routers 2 : 60 sites pour un montant de 1€ par site hors frais.
- Acquisition de VTA sur le site de Bourg Récamier (019491) pour 1,4M€ le 29/09/2021.

**T4-2021 :**

- Echange de volume sur le site de Bobigny (939601) le 14/09/2021 pour un même montant de 58K€
- Cession partielle du site de Fréjus (839601) pour 384K€ le 21/09/2021.
- Echange de volume sur le site de Pau Roussille (64568) le 27/10/2021 pour un même montant de 13K€
- Cession partielle du site de Fontenay sous Bois (940334) pour un montant de 1,1M€ le 26/11/2021
- Cession partielle du terrain et totale du bâtiment de Vannes la Marne (562608) pour un montant de 450K€ le 13/12/2021.
- Cession totale du site de Sophia Antipolis (061527) le 14/12/2021 pour un montant de 4.2M€, dont 4M€ comptant et 0,2M€ déposé en séquestre jusqu'à la libération des lieux prévus en CEI en août 2022.

## **Activité des filiales et participations**

---

Vous trouverez dans le tableau annexé à nos états financiers les informations relatives à l'activité et aux résultats des filiales de notre société. FTIMMO H contrôle actuellement les sociétés suivantes :

### **Situation de la SCI Chêne Germain (93%)**

La SCI Chêne Germain et l'association RIE Atalante ont signé en 2014 un contrat de bail concernant les locaux du restaurant le Calydon.

En 2021, en raison d'une mesure temporaire de fermeture (observations de la commission de sécurité départementale) et du COVID, le restaurant d'entreprise n'a pas fonctionné. En conséquence, la SCI Chêne Germain a accordé une remise exceptionnelle totale sur le loyer annuel fixé à 530 000€, comme elle l'avait fait partiellement en 2020 en accordant 303 793€ de remise sur le loyer initial de 480 000€. Au 31/12/2021, une provision pour dépréciation des comptes des titres de 368 428€ a été dotée, elle s'ajoute à celle comptabilisée en 2020 pour 269 053€, ce qui fait un total de 637 481€.

### **Situation de la Société FTIMMO GESTION (100%)**

En raison de la situation nette négative de la Société FT IMMO GESTION, les titres sont dépréciés à 100% pour un montant de 39K€. La provision pour risques de 28K€ comptabilisée au 31/12/2020 a été reprise de 2K€ en raison du bénéfice réalisé sur l'exercice 2021.

## Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été établis en conformité avec le règlement de l'Autorité des Normes Comptables N° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au Plan Comptable Général modifié.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

### Changement de méthodes comptables et dérogations

Aucun changement notable de méthode d'évaluation ou de présentation n'est intervenu au cours de l'exercice.

### Les principales méthodes utilisées sont présentées ci-après :

#### Immobilisations incorporelles

Le coût d'acquisition d'une immobilisation incorporelle acquise séparément est constitué de :

- Son prix d'achat y compris les droits de douanes et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlements,
- De tous les coûts directement attribuables à la préparation de l'actif en vue de l'utilisation envisagée.

Une dépréciation est comptabilisée quand la valeur actuelle d'un actif est inférieure à la valeur nette comptable.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant les modes linéaire ou dégressif, en fonction de leur durée d'usage.

#### Droit au bail

Ce poste comprend les éléments suivants :

- La valeur des droits au bail issus des différentes transmissions universelles de patrimoine réalisées depuis 2006;
- Les fonds commerciaux acquis par FTIMMO H ;
- Les malis de fusion constatés suite aux opérations de transmissions universelles de patrimoine et qui représente l'écart négatif entre l'actif net reçu et la valeur comptable de la participation.

Suite à la directive comptable européenne transposée en droit comptable français à partir du 1er janvier 2016 les droits au bail et malis de fusion donnent lieu à un amortissement linéaire sur la durée résiduelle du bail, représentant la consommation des avantages économiques générés par cet actif. S'ils n'ont pas pu être alloués à un actif et que la société n'est pas en mesure de réaliser un test de dépréciation.

A noter : l'amortissement du droit au bail et mali de fusion sont non déductibles fiscalement.

Le tableau ci-dessous précise en détail les valeurs composant le poste :

| Libellé       | Valeur Brute     | Cumul Dépréciation | Cumul Amortiss.   | Valeur Nette   |
|---------------|------------------|--------------------|-------------------|----------------|
| Droit au bail | 4 286 219        | -1 198 905         | -2 971 346        | 115 969        |
| <b>Total</b>  | <b>4 286 219</b> | <b>-1 198 905</b>  | <b>-2 971 346</b> | <b>115 969</b> |

## Immobilisations corporelles

A la clôture de l'exercice, le patrimoine de la société comprend 348 immeubles ou parties d'immeubles donnés pour la plupart en location à Orange (288 au 31/12/2020).

Le coût d'acquisition d'une immobilisation corporelle acquise séparément est constitué de :

- son prix d'achat y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlements,
- tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner,
- l'estimation initiale des coûts de démantèlement, d'enlèvement et de restauration du site sur lequel elle est située, en contrepartie de l'obligation encourue.

### Et par option :

- Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes, liés à l'acquisition,
- Les coûts d'emprunts pour financer l'acquisition, pendant la période de production de cet actif,
- Les éléments principaux d'immobilisations corporelles qui ont des utilisations différentes, qui procurent des avantages économiques selon des rythmes différents, ou qui doivent faire l'objet de remplacement à intervalles réguliers, sont comptabilisés séparément et font l'objet d'un plan d'amortissement propre,

Les éléments d'actif, nets de leur valeur résiduelle, font l'objet de plans d'amortissement déterminés en fonction du rythme de consommation des avantages économiques attendus à compter de la date de mise en service de l'actif. Les plans d'amortissement n'ont pas été modifiés au cours de l'exercice.

Les méthodes comptables retenues sont les suivantes :

| Types d'immobilisations                  | Mode     | Durée  |
|--|----------|--------|
| Constructions immeubles banalisés        | Linéaire | 25 ans |
| Constructions immeubles techniques       | Linéaire | 20 ans |
| Agencement aménagement des constructions | Linéaire | 10 ans |
| Installations générales diverses         | Linéaire | 10 ans |

## **Cessions corporelles**

Les cessions d'ensembles immobiliers s'établissent sur l'exercice clos au 31/12/2021 à 10 338 695 € et ont généré un résultat de cession (plus-value) de 8 973 842€.

## **Acquisitions corporelles**

Les principales acquisitions de l'exercice concernent des ensembles immobiliers et se composent comme suit :

|                                  |             |
|----------------------------------|-------------|
| Le 31/03/2021 la Courneuve       | 2 144 252 € |
| Le 30/04/2021 Jobbe Duval        | 254 698 €   |
| Le 01/09/2021 Bourg Récamier     | 1 400 000 € |
| Le 26/11/2021 Fontenay Sous Bois | 385 091 €   |

## **Dépréciation des actifs**

Les actifs immobilisés, incorporels et corporels, font l'objet d'une dépréciation lorsque, du fait d'événements ou de circonstances intervenus au cours de l'exercice (obsolescence, dégradation physique, changements importants dans le mode d'utilisation, performances inférieures aux prévisions, chutes des revenus et autres indicateurs externes...), leur valeur actuelle apparaît durablement inférieure à leur valeur nette comptable ; la valeur actuelle est la valeur la plus élevée de la valeur vénale ou de la valeur d'usage.

Les tests de dépréciation sont réalisés par groupe d'actifs en comparant la valeur actuelle et la valeur nette comptable (lorsqu'une dépréciation apparaît nécessaire, le montant comptabilisé est égal à l'écart entre la valeur nette comptable et la valeur actuelle).

Pour les actifs destinés à être cédés, la valeur actuelle est déterminée sur la base de la valeur vénale, celle-ci étant appréciée par référence aux prix de marché.

## Immobilisations financières

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

## **Titres de participation**

Les titres de participation sont inscrits au bilan à leur valeur d'acquisition ou d'apport.

Une dépréciation est constituée à la clôture de l'exercice lorsque la valeur d'utilité est inférieure au coût d'acquisition.

A la clôture de chaque exercice, la valeur d'utilité de chaque ligne de titres est appréciée sur la base :

- de la quote-part des capitaux propres, des résultats de la filiale et de ses perspectives d'avenir
- des éléments ayant servi à l'évaluation des titres lors de leurs acquisitions.

Des informations concernant ces participations sont données dans le tableau « liste des filiales et participations ».

## Créances clients et comptes rattachés

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Les créances sont dépréciées par voie de provision afin de tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu.

## Autres créances

Le compte courant a fait l'objet d'une convention de gestion de trésorerie avec ORANGE SA.

Il est porteur d'intérêts, au taux du marché.

## Disponibilités et concours bancaires courants

Les disponibilités sont constituées par les liquidités immédiatement disponibles.

## Provisions réglementées

Les provisions réglementées figurant au bilan sont détaillées sur l'état des provisions et font partie des capitaux propres au bilan.

La contrepartie des provisions réglementées est comptabilisée en charges exceptionnelles, au poste "Dotations aux provisions réglementées - Amortissements dérogatoires".

## Provisions pour risques et charges

Conformément au règlement 2000-06 du Comité de Réglementation Comptable relatif aux passifs, toute obligation de la société à l'égard d'un tiers susceptible d'être estimée avec une fiabilité suffisante et donnant lieu à une sortie probable de ressources sans contrepartie fait l'objet d'une comptabilisation en provision.

## Reconnaissance du Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de FTIMMO H de 177 977 031 € est composé de la refacturation annuelle des éléments suivants :

- Loyers et charges locatives refacturées pour 158 806 704 €
- Taxes Foncières refacturées pour 17 628 357 €
- Taxes sur les bureaux IDF refacturées pour 1 363 628€
- Autres taxes pour 37 502 €
- Refacturation 140 841€

## Contrats de crédit-bail

### **Programmes de crédit bail dont l'option a été levée :**

#### **Crédit-bail Hélène1 :**

Signé en 2002 pour 12 ans avec HSBC et un pool de banques, ce crédit-bail Immobilier concernait 40 NOIMM et s'élevait à 257,5M€ à l'origine (277,2 M€ corrigé d'une écriture de remise à la valeur historique de 19,6 M€). La valeur résiduelle du contrat est de 48,1 M€.

#### Levées d'option :

- o L'immeuble de Caen a fait l'objet d'une levée d'option partielle anticipée le 30 juin 2009.
- o L'immeuble de Paris Banque a fait l'objet d'une levée d'option totale anticipée au 30 novembre 2012 et a été cédé le 27/06/2013.

L'ensemble des immeubles a fait l'objet d'une levée d'option totale à l'échéance le 25 mars 2014. Le coût de la levée d'option s'est élevé à 47,8 M€.

#### **Crédit-bail Lannion :**

Signé le 31 janvier 2011 pour 12 ans avec HSBC et BPI France (ex OSEO), il concerne 4 NOIMM et s'élève à 39,2 M€. La valeur résiduelle du contrat est de 1 € pour le site. Il fait l'objet d'un différé de paiement. Lannion est établi sur la base d'un taux Euribor 3 mois indicatif plus une marge . La variation du taux est couverte par une convention de swap établie entre FTIMMO H et la trésorerie d'ORANGE le 17 février 2011.

Par ailleurs, FT IMMO H s'est engagé à réaliser dans un délai de 7 ans à compter de la signature (soit jusqu'au 31/01/2018) un programme de rénovation pour un budget approximatif de 17 M€ HT.

Le 29/04/2016, le contrat a été renégocié comme suit :

- o remboursement de la dette différée pour un montant de 10,6 M€ (HT de 8,9 M€ et TVA de 1,7 M€),
- o réduction de la durée du crédit-bail de 12 à 8 ans, la dernière échéance est fixée au 30/01/2019,
- o suppression de l'engagement de réalisation de travaux de 17M€,
- o résiliation du contrat de couverture Swap pour 4,2M€.

Le 31/01/2019, le programme de crédit bail a fait l'objet d'une levée d'option totale à l'échéance pour 1€.

#### **Crédit-bail Routers 1 –Scala :**

Signé en 2008 pour 12 ans avec HSBC, il concerne 35 NOIMM. Il s'élevait à 95,9 M€ à l'origine. La valeur résiduelle du contrat est de 1 € par NOIMM. Il fait l'objet d'un différé de paiement.

Routers 1 est établi sur la base d'un Euribor à 3 mois augmenté d'une marge. La variation du taux est couverte par une convention de swap établie entre FTIMMO H et la trésorerie d'ORANGE le 1er juillet 2008.

#### Levées d'option anticipée :

- o Digne les Bains : levée d'option partielle le 30 juin 2011. Cette levée d'option a été suivie d'une cession à la Communauté des Communes des Trois Vallées.
- o Aubagne : levée d'option totale le 28 juin 2013, cédé le 1er juillet au Département des Bouches du Rhône.

L'ensemble des immeubles a fait l'objet d'une levée d'option totale à l'échéance le 30 juin 2020 pour 1€ par sites, soit 34€.

### **Crédit-bail Routers 2 :**

Signé en 2009 pour 12 ans avec GENEFIM, et CMCIC LEASE, il concerne 64 NOIMM et s'élève à 139,5 M€. La valeur résiduelle du contrat est de 1 € par NOIMM. Il fait l'objet d'un différé de paiement. Routers II est établi sur la base du taux Euribor 3 mois augmenté d'une marge.

La variation du taux est couverte par une convention de swap établie entre FTIMMO H et la trésorerie d'ORANGE le 20 juillet 2010 .

#### **Levées d'option anticipées :**

- Bastia (2B0338 et 2B9265) : levée d'option totale le 15/12/2014. En mai 2016, l'immeuble 2B0338 a été cédé en totalité et l'immeuble 2B9265 a été cédé partiellement.
- Marseille Valmante (139635) : levée d'option totale le 30/06/2015, et cession le 31/07/2015 en totalité.
- Istres Rassuen (139852) : levée d'option totale le 30/09/2018, et cession partielle le 06/11/2018.

Suite à ces levées d'option, la valeur du crédit-bail s'élève à 133,9 M€.

L'ensemble des immeubles a fait l'objet d'une levée d'option totale à l'échéance le 30 septembre 2021 pour 1€ par sites, soit 1,5K€.

### **Programmes de crédit bail actifs :**

#### **Crédit-bail Routers 3 :**

Signé le 15 novembre 2010 pour 12 ans avec HSBC - OSEO, il concerne 70 NOIMM (dont 64 rachetés le 20 décembre 2010 et 6 qui rachetés en janvier 2011). Il s'élève à 149,9M€. La valeur résiduelle du contrat est de 1 € par NOIMM. Il fait l'objet d'un différé de paiement.

Routers 3 est établi sur la base d'un taux Euribor 3 mois augmenté d'une marge. La variation du taux est couverte par une convention de swap établie entre FTIMMO H et la trésorerie d'ORANGE le 20 janvier 2011.

#### **Levées d'option anticipées :**

- Sarcelles (955856) : levée d'option partielle réalisée le 17/07/2017 sur le terrain d'assiette pour 44k€ et cession le 01/09/2017 pour 50K€ à Eiffage. Une servitude de cour commune d'une superficie de 828m<sup>2</sup> a été constituée au profit d'Eiffage. La valorisation arrêtée à 150K€ a été versée au crédit bailleur par Eiffage.
- Massy (917053) : levée d'option partielle réalisée pour 1€ dans le cadre d'une expropriation au profit du syndicat intercommunal d'assainissement de la Bièvre – Moins-value constatée sur le terrain pour 26K€ (IFRS).
- Marseille Lulli (139344) : levée d'option totale réalisée le 19/06/2019, et cession partielle réalisée le 11/12/2019.
- St Malo Découverte (359589) a fait l'objet d'une levée d'option totale le 19/12/2019.
- Fontenay sous Bois (940334) : levée d'option totale le 19/06/2021.

Suite à ces levées d'option, la valeur du crédit-bail s'élève à 142,9M€.

#### **Crédit-bail Data Center /VDR1 :**

Signé le 7 octobre 2010 pour 12 ans avec NATIXIS BAIL, il concerne la construction d'un Data Center sur la commune de Val de Reuil. NATIXIS BAIL finance l'investissement dans la limite de 112 M€ HT (dont 76 M€ pour la 1ère tranche y compris prix d'acquisition du terrain et 36 M€ pour la 2ème tranche), avec tolérance de dépassement de 10% maximum.

- L'achèvement des travaux de la 1ère tranche a eu lieu en juin 2012, l'enveloppe de crédit-bail a été arrêtée à 65 M€.
- L'achèvement des travaux de la 2ème tranche a eu lieu en mars 2014, l'enveloppe de crédit-bail a été arrêtée à 4,2 M€ (avenant n°2 du 14 avril 2014).
- L'achèvement des travaux de la tranche 3.1 a eu lieu le 29 octobre 2014 pour un montant de 14,4 M€ (avenant n° 3 du 18/02/2015)
- L'achèvement des travaux de la tranche 3.2 a eu lieu le 17 décembre 2014 pour un montant de 39,7 M€ (avenant n° 3 du 18/02/2015).

La valeur résiduelle du contrat est de 1 €. Il fait l'objet d'un différé de paiement. Val de Reuil est établi sur la base d'un taux Euribor 3 mois augmenté d'une marge. Pour la 1ère tranche, la variation du taux est couverte par une convention de swap établie entre FTIMMO H et la trésorerie d'ORANGE le 26 novembre 2010.

Le montant du crédit-bail s'élève à 118M€.

### Avenant du 03/10/2018

Dans le cadre de la construction d'un nouveau Data Center (VDR2), une réduction d'assiette a été réalisée sur le Data Center VDR1 comme suit :

- transfert d'une parcelle de terrain de la Tranche 1 pour un montant de 0,8M€
- transfert d'un bâtiment technique (transformateur électrique) de la Tranche 3.1 pour un montant de 4,3M€.

L'assiette foncière ainsi que le bâtiment technique (transformateur électrique) ont été intégrés dans l'enveloppe du nouveau Data Center.

Suite à ce transfert, la valeur du crédit-bail s'élève à 118M€.

### Crédit-bail La Banque Postale 1 :

Signé le 30 septembre 2013 pour 12 ans avec la Banque Postale, il concerne 7 NOIMM et s'élève à 30,6 M€. La valeur résiduelle du contrat est de 1 € par NOIMM. Il fait l'objet d'un différé de paiement. Le crédit-bail Banque Postale est établi sur la base d'un taux Euribor 3 mois augmenté d'une marge. La variation du taux n'est pas couverte par une convention de swap.

### Crédit-bail La Banque Postale 2:

Signé le 28 janvier 2016 pour 12 ans avec la Banque Postale, il concerne 8 NOIMM et s'élève à 48,6 M€. La valeur résiduelle du contrat est de 1 € par NOIMM. Il ne fait pas l'objet de différé de paiement. Le crédit-bail Banque Postale est établi sur la base d'un taux Euribor 3 mois augmenté d'une marge. La variation du taux n'est pas couverte par une convention de swap.

### Crédit-bail Routers 5 :

Signé le 31/01/2017 pour 12 ans avec GENEFIM, le crédit-bail Routers 5 concerne 10 NOIMM et s'élève à 33,3 M€. La valeur résiduelle du contrat est de 1 € par NOIMM. Il ne fait pas l'objet de différé de paiement. Le crédit-bail est établi sur la base d'un taux Euribor 3 mois augmenté d'une marge. La variation du taux n'est pas couverte par une convention de swap.

### Crédit-bail Lacassagne (Généfim) :

Le 17 juillet 2015, signature par FTIMMO H d'un Contrat de Promotion Immobilière (CPI) avec le promoteur Pitch pour la construction des deux immeubles tertiaires pour 68M€.

Le 21 octobre 2016, FTIMMO H a signé avec GENEFIM un crédit-bail d'une durée de 11 ans avec une prise d'effet à la date de livraison de l'ensemble immobilier et définie au plus tard le 31.01.2020. Le montant prévisionnel s'élève à 104 M€ (CPI pour 68M€, terrain : 24,2M€ et travaux d'aménagement des constructions : 11,8M€) avec un maximum de 115 M€. Le crédit-bail est établi sur la base d'un taux Euribor 3 mois augmenté d'une marge.

A cette même date, les opérations suivantes ont été réalisées :

- Cession au crédit bailleur du terrain / volume 2 devant porter les nouvelles constructions : 24,2 M€.
  - => En IFRS, ce bien a été maintenu à l'actif pour sa valeur historique (0,6 M€)
  - => La contrepartie de la trésorerie reçue (24,2 M€) constitue une dette financière additionnelle qui sera remboursée au travers du paiement des échéances de crédit-bail.
- Substitution de la société GENEFIM à FTIMMO H dans ses droits et obligations au titre du CPI en qualité de maître d'ouvrage
- Une quote-part des travaux (3,4M€ sur les 68M€ du CPI) a fait l'objet en 2015 d'avance par FTIMMO H au promoteur au titre du CPI (dépôt du permis de construire). Cette avance remboursée par le crédit bailleur à FTIMMO H le 21.10.2016 est financée par le crédit-bail dans l'enveloppe de travaux de construction.

Durant la période préalable à la prise d'effet du crédit-bail, les charges suivantes seront supportées par FTIMMO H :

- Commission de non-utilisation de l'an courant à compter du 01/08/2015 sur le montant non décaissé sur les 104 M€ de financement
- Pré-loyers de construction sur les décaissements du crédit bailleur
- Pré-loyers de TVA d'une durée forfaitaire de 4 mois au titre de chaque décaissement du crédit bailleur.

Ces sommes sont calculées chaque trimestre depuis 2016 et ont été payées par FTIMMO H au crédit bailleur à la date de prise d'effet du crédit-bail pour un montant total TTC de 2 476K€.

La valeur du crédit bail à la mise en loyers du 10 juillet 2020 s'élève à 104M€.

### **Crédit-bail DATA CENTER/ VDR2 :**

Signé le 3 octobre 2018 pour 12 ans avec NATIXIS BAIL, il concerne la construction d'un deuxième Data Center sur la commune de Val de Reuil. NATIXIS BAIL finance l'investissement pour un montant de 82,7M€ comme suit :

- transfert d'une parcelle de terrain et d'un transformateur électrique (poste HTB), du 1er Data Center pour un montant de 5,2M€
- financement de la construction du nouveau Data Center pour un montant prévisionnel de 76.3M€.

La date de livraison prévisionnelle du Data Center s'établit au 31/12/2020.

La valeur résiduelle du contrat est de 1 € et Il ne fait pas l'objet de différé de paiement. Le crédit-bail est établi sur la base d'un taux Euribor 3 mois augmenté d'une marge. La variation du taux n'est pas couverte par une convention de swap.

La livraison a eu lieu le 29/07/2021, la valeur du crédit bail à la mise en loyer du 01/08/2021s'élève à 86,5M€.

## Evènements post-clôture

Il n'y a pas de transactions significatives au sens de l'article R-123-199-1 du Code de Commerce avec parties liées, qui n'auraient pas été conclues à des conditions normales de marché.

# **ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS**

**FT Immo H**

**INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN - ACTIF**

## Immobilisations

Exprimé en €

| IMMOBILISATIONS   |  | Valeur brute au début de l'exercice | Augmentations |                  | Diminutions    |                  | Valeur brute à la fin de l'exercice | Réévaluation     |
|---|--|-------------------------------------|---------------|------------------|----------------|------------------|-------------------------------------|------------------|
|   |  |                                     | Réévaluation  | Acqu. et apports | Virement       | Cession          |                                     | Valeur d'origine |
| Frais d'établissement et de développement (I)               |  | 0                                   | 0             | 0                | 0              | 0                | 0                                   | 0                |
| Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)          |  | 5 866 129                           | 0             | 0                | 0              | 1 579 910        | 4 286 219                           | 0                |
| Terrains  |  | 61 053 340                          | 0             | 313 447          | 0              | 499 599          | 60 867 188                          | 0                |
| Constructions   | Sur sol propre   | 338 547 277                         | 0             | 3 925 887        | 0              | 5 818 347        | 336 654 818                         | 0                |
|   | Sur sol d'autrui   | 0                                   | 0             | 0                | 0              | 0                | 0                                   | 0                |
|   | Installations générales, agencements et aménagements des constructions | 75 935 843                          | 0             | 1 603 480        | 0              | 514 986          | 77 024 336                          | 0                |
| Installations techniques, matériel et outillage industriels |  | 0                                   | 0             | 0                | 0              | 0                | 0                                   | 0                |
| Autres immobilisations corporelles                          | Installations générales, agencements, aménagements divers              | 0                                   | 0             | 0                | 0              | 0                | 0                                   | 0                |
|   | Matériel de transport  | 0                                   | 0             | 0                | 0              | 0                | 0                                   | 0                |
|   | Matériel de bureau et mobilier informatique                            | 0                                   | 0             | 0                | 0              | 0                | 0                                   | 0                |
|   | Emballages récupérables et divers                                      | 0                                   | 0             | 0                | 0              | 0                | 0                                   | 0                |
| Immobilisations corporelles en cours                        |  | 708 223                             | 0             | 673 840          | 643 485        | 0                | 738 578                             | 0                |
| Avances et acomptes   |  | 0                                   | 0             | 0                | 0              | 0                | 0                                   | 0                |
| <b>TOTAL (III)</b>  |  | <b>476 244 683</b>                  | <b>0</b>      | <b>6 516 654</b> | <b>643 485</b> | <b>6 832 932</b> | <b>475 284 920</b>                  | <b>0</b>         |
| Participations évaluées par mise en équivalence             |  | 0                                   | 0             | 0                | 0              | 0                | 0                                   | 0                |
| Autres participations                                       |  | 4 268 496                           | 0             | 0                | 0              | 12 484           | 4 256 012                           | 0                |
| Autres titres immobilisés                                   |  | 0                                   | 0             | 0                | 0              | 0                | 0                                   | 0                |
| Prêts et autres immobilisations financières                 |  | 69 626                              | 0             | 32               | 0              | 1 830            | 67 828                              | 0                |
| <b>TOTAL (IV)</b>   |  | <b>4 338 122</b>                    | <b>0</b>      | <b>32</b>        | <b>0</b>       | <b>14 314</b>    | <b>4 323 840</b>                    | <b>0</b>         |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)</b>                    |  | <b>486 448 934</b>                  | <b>0</b>      | <b>6 516 686</b> | <b>643 485</b> | <b>8 427 156</b> | <b>483 894 980</b>                  | <b>0</b>         |

## Société mère, filiales et participations

### Identité de la société mère consolidant les comptes de la société :

Les comptes de la société sont consolidés suivant la méthode de l'intégration globale dans les comptes consolidés élaborés par Orange SA.

Exprimé en €

| Dénomination sociale - siège social                                    | Forme | Montant capital (en €) |
|--|-------|------------------------|
| ORANGE<br>111 quai du Président Roosevelt<br>92130 Issy-les-Moulineaux | SA    | 10 640 226 396         |

Publication du Document de référence sur le site internet Orange.com.

### Tableau des filiales et des participations :

Exprimé en €

| Filiales et participations   | Capital (4) | Réserves et report à nouveau avant affectations (4) | Quote-part du capital détenu | Valeurs comptables des titres détenus |           | Prêts et avances consentis non encore remboursés | Cautions et avals donnés par la société | Chiffre d'affaires hors taxe du dernier exercice | Résultat du dernier exercice clos | Dividendes encaissés par la société en cours d'exercice |
|--|-------------|---|------------------------------|---------------------------------------|-----------|--|---|--|-----------------------------------|---|
|  |             |   |                              | Brute                                 | Nette     |  |   |  |                                   |   |
| <b>A. Renseignements détaillés(1) (2)</b>  |             |   |                              |                                       |           |  |   |  |                                   |   |
| <b>Filiales (+ de 50% du capital détenu par la société)</b>  |             |   |                              |                                       |           |  |   |  |                                   |   |
| FTIMMO GESTION   | 39 000      | -66 870   | 100%                         | 39 000                                | 0         |  |   | 158 575  | 2 173                             |   |
| SCI CHENE GERMAIN  | 30 490      | 4 214 627   | 93%                          | 4 217 012                             | 3 579 531 |  |   | 0  | -396 158                          |   |
| <b>Participations (10 à 50% du capital)</b>  |             |   |                              |                                       |           |  |   |  |                                   |   |
| N/A  |             |   |                              |                                       |           |  |   |  |                                   |   |
| <b>B. Renseignements globaux concernant les autres filiales et participations non reprises au A.</b> |             |   |                              |                                       |           |  |   |  |                                   |   |
| Filiales françaises (ensemble) (2)   |             |   |                              |                                       |           |  |   |  |                                   |   |

(1) Dont la valeur d'inventaire excède un certain pourcentage (déterminé par la réglementation) du capital de la société astreinte à la publication. Lorsque la société a annexé à son bilan, un bilan des comptes consolidés conformément à la réglementation, cette société ne donne des renseignements que globalement (§ B) en distinguant (a) filiales françaises (ensemble) et (b) filiales étrangères (ensemble).

(2) dont la filiale

(3) Les filiales et participations étrangères qui, par suite d'une dérogation, ne seraient pas inscrites au § A sont inscrites sous ces rubriques.

(4) Dans la monnaie locale d'opération: Euro

## Amortissements

Exprimé en €

| SITUATION ET MOUVEMENTS DES AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE |  |                    |                   |                  |                    |
|--|--|--------------------|-------------------|------------------|--------------------|
| Immobilisations amortissables                            |  | Début d'exercice   | Augment.          | Diminut.         | Fin de l'exercice  |
| Frais d'établissement et de développement (I)            |  | 0                  | 0                 | 0                | 0                  |
| Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)       |  | 4 442 392          | 54 429            | 1 525 475        | 2 971 346          |
| Terrains   |  | 427 294            | 40 906            | 0                | 468 200            |
| Constructions  | Sur sol propre                               | 223 731 169        | 10 823 731        | 4 991 139        | 229 563 761        |
|  | Sur sol d'autrui                             | 0                  | 0                 | 0                | 0                  |
|  | Installations générales, agencements         | 61 083 608         | 2 628 163         | 485 231          | 63 226 540         |
| Installations techniques, matériels et outillages        |  | 0                  | 0                 | 0                | 0                  |
| Autres immo. corporelles                                 | Installations générales, agencements divers  | 0                  | 0                 | 0                | 0                  |
|  | Matériel de transport                        | 0                  | 0                 | 0                | 0                  |
|  | Matériel de bureau, informatique et mobilier | 0                  | 0                 | 0                | 0                  |
|  | Emballages récupérables et divers            | 0                  | 0                 | 0                | 0                  |
| <b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (III)</b>           |  | <b>285 242 070</b> | <b>13 492 801</b> | <b>5 476 370</b> | <b>293 258 501</b> |
| <b>TOTAL GENERAL (I + II + III)</b>                      |  | <b>289 684 463</b> | <b>13 547 229</b> | <b>7 001 845</b> | <b>296 229 847</b> |

| VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES |                       |                |                       |                       |                |                           |                   |
|--|-----------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|----------------|---------------------------|-------------------|
| Immos  | DOTATIONS             |                |                       | REPRISES              |                |                           | Fin de l'exercice |
|  | Différentiel de durée | Mode dégressif | Amort fiscal exceptio | Différentiel de durée | Mode dégressif | Amort fiscal exceptionnel |                   |
| Frais étab   | 0                     | 0              | 0                     | 0                     | 0              | 0                         | 0                 |
| Autres   | 0                     | 0              | 0                     | 0                     | 0              | 0                         | 0                 |
| Terrains   | 5 413 566             | 0              | 0                     | 3 690                 | 0              | 0                         | 5 409 875         |
| Constructions :  |                       |                |                       |                       |                |                           |                   |
| sol propre   | 0                     | 0              | 0                     | 0                     | 0              | 0                         | 0                 |
| sol autrui   | 0                     | 0              | 0                     | 0                     | 0              | 0                         | 0                 |
| install.   | 0                     | 0              | 0                     | 0                     | 0              | 0                         | 0                 |
| Autres immobilisations :   |                       |                |                       |                       |                |                           |                   |
| Inst. techn.   | 0                     | 0              | 0                     | 0                     | 0              | 0                         | 0                 |
| Inst gén.  | 0                     | 0              | 0                     | 0                     | 0              | 0                         | 0                 |
| M.Transport  | 0                     | 0              | 0                     | 0                     | 0              | 0                         | 0                 |
| Mat bureau.  | 0                     | 0              | 0                     | 0                     | 0              | 0                         | 0                 |
| Emball.  | 0                     | 0              | 0                     | 0                     | 0              | 0                         | 0                 |
| <b>CORPO.</b>  | <b>5 413 566</b>      | <b>0</b>       | <b>0</b>              | <b>3 690</b>          | <b>0</b>       | <b>0</b>                  | <b>5 409 875</b>  |
| Acquis. de titres  | 0                     |                |                       | 0                     |                |                           | 0                 |
| <b>TOTAL</b>   |                       | <b>0</b>       | <b>0</b>              | <b>3 690</b>          | <b>0</b>       | <b>0</b>                  | <b>5 409 875</b>  |

| Mouvement de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices | Début de l'exercice | Augment. | Diminutions | Fin de l'exercice |
|---|---------------------|----------|-------------|-------------------|
| Frais d'émission d'emprunt à étaler   | 0                   | 0        | 0           | 0                 |
| Primes de remboursement des obligations   | 0                   | 0        | 0           | 0                 |

## Provisions inscrites au Bilan

Exprimé en €

| Nature des provisions                       | Début de l'exercice | Dotations      | Reprises       | Fin de l'exercice |
|---|---------------------|----------------|----------------|-------------------|
| Provisions sur immos incorporelles          | 1 238 905           | 0              | 40 000         | 1 198 905         |
| Provisions sur immos corporelles            | 969 915             | 21 087         | 178 522        | 812 481           |
| Provisions sur titres mis en équivalence    | 0                   | 0              | 0              | 0                 |
| Provisions sur titres de participations     | 308 053             | 368 428        | 0              | 676 481           |
| Provisions sur autres immos financières     | 0                   | 0              | 0              | 0                 |
| Provisions sur stocks                       | 0                   | 0              | 0              | 0                 |
| Provisions sur comptes clients              | 44 147              | 0              | 44 147         | 0                 |
| Autres provisions pour dépréciations        | 0                   | 0              | 0              | 0                 |
| <b>TOTAL</b>                                | <b>2 561 020</b>    | <b>389 515</b> | <b>262 669</b> | <b>2 687 867</b>  |
| Dont dotations et reprises d'exploitation   |                     |                | 44 147         |                   |
| Dont dotations et reprises financières      |                     | 368 428        |                |                   |
| Dont dotations et reprises exceptionnelles  |                     | 21 087         | 178 522        |                   |
| dépréciations des titres mis en équivalence |                     |                |                | 0                 |

## Etat des échéances des créances

Exprimé en €

| Cadre A                      | Etat des créances                                    | Montant brut       | A un an au plus    | A plus d'un an |
|------------------------------|--|--------------------|--------------------|----------------|
|                              | Créances rattachées à des participations             | 0                  | 0                  | 0              |
|                              | Prêts  | 0                  | 0                  | 0              |
|                              | Autres immos financières                             | 67 828             | 0                  | 67 828         |
|                              | <b>TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF IMMOBILISE</b> | <b>67 828</b>      | <b>0</b>           | <b>67 828</b>  |
|                              | Clients douteux ou litigieux                         | 0                  | 0                  | 0              |
|                              | Autres créances                                      | 218 820 123        | 218 820 123        | 0              |
|                              | Créances représentatives de titres prêtés            | 0                  | 0                  | 0              |
|                              | Personnel et comptes rattachés                       | 0                  | 0                  | 0              |
|                              | Securité sociale et autres organismes sociaux        | 0                  | 0                  | 0              |
|                              | Impôts sur les bénéfices                             | 0                  | 0                  | 0              |
| Etat et autres collectivités | Taxe sur la valeur ajoutée                           | 2 846 314          | 2 846 314          | 0              |
|                              | Autres impôts  | 0                  | 0                  | 0              |
|                              | Etat - divers  | 0                  | 0                  | 0              |
|                              | Groupes et associés                                  | 233 849 746        | 233 849 746        | 0              |
|                              | Débiteurs divers                                     | 2 362 613          | 2 362 613          | 0              |
|                              | <b>TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT</b>      | <b>457 878 796</b> | <b>457 878 796</b> | <b>0</b>       |
|                              | Charges constatées d'avance                          | 48 439             | 48 439             | 0              |
|                              | <b>TOTAL DES CREANCES</b>                            | <b>457 995 063</b> | <b>457 927 235</b> | <b>67 828</b>  |
|                              | Prêts accordés en cours d'exercice                   | 0                  |                    |                |
|                              | Remboursements obtenus en cours d'exercice           | 0                  |                    |                |
|                              | Prêts et avances consentis aux associés              | 0                  |                    |                |

## Comptes de régularisation

Exprimé en €

| CHARGES CONSTATEES D'AVANCE | Exploitation  | Financier | Exceptionnel |
|-----------------------------|---------------|-----------|--------------|
| Loyers                      | 46 663        | 0         | 0            |
| charges locatives           | 1 776         | 0         | 0            |
| <b>TOTAL</b>                | <b>48 439</b> | <b>0</b>  | <b>0</b>     |

# **ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS**

**FT Immo H**

**INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN - PASSIF**

Le capital social de la société FT Immo H se décompose comme suit :

### Nombre et valeur nominale des composants du capital social

|                    | Nombre au début de l'exercice | Créés au cours de l'exercice | Remboursés au cours de l'exercice | Nombre au 31/12/2021 | Valeur nominale |
|--------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|----------------------|-----------------|
| Actions ordinaires | 17 701 737                    |                              |                                   | 17 701 737           | 15              |
| <b>Total</b>       | <b>17 701 737</b>             | <b>0</b>                     | <b>0</b>                          | <b>17 701 737</b>    |                 |

Affectation du résultat de l'exercice précédent :

Les comptes de l'exercice 2020 ont fait apparaître un bénéfice de 55 007 715 €.

Selon la décision de l'AGO statuant sur les comptes, ce bénéfice a été affecté :

en totalité au report à nouveau puis distribué pour un montant de 55 052 402 €

Variation de capital :

Exprimé en €

### Variation des capitaux propres

| CAPITAUX PROPRES                             | Ouverture          | Augment.          | Diminut. | Affectation du résultat N-1 | Distribut. Dividendes | Apports et fusions | Clôture            |
|--|--------------------|-------------------|----------|-----------------------------|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Capital social ou individuel                 | 265 526 055        |                   |          |                             |                       |                    | 265 526 055        |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport, .... | 1 068 699          |                   |          |                             |                       |                    | 1 068 699          |
| Ecart de réévaluation                        | 0                  |                   |          |                             |                       |                    | 0                  |
| Réserve légale                               | 26 552 606         |                   |          |                             |                       |                    | 26 552 606         |
| Réserves statutaires ou contractuelles       | 0                  |                   |          |                             |                       |                    | 0                  |
| Réserves réglementées                        | 0                  |                   |          |                             |                       |                    | 0                  |
| Autres réserves                              | 0                  |                   |          |                             |                       |                    | 0                  |
| Report à nouveau                             | 92 362             |                   |          | 55 007 715                  | -55 052 402           |                    | 47 675             |
| Résultat de l'exercice                       | 55 007 715         | 47 521 867        |          | -55 007 715                 |                       |                    | 47 521 867         |
| Subventions d'investissement                 | 0                  |                   |          |                             |                       |                    | 0                  |
| Provisions réglementées                      | 22 090 787         | 5 409 875         |          |                             |                       |                    | 27 500 662         |
| <b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>                | <b>370 338 223</b> | <b>52 931 742</b> | <b>0</b> | <b>0</b>                    | <b>-55 052 402</b>    | <b>0</b>           | <b>368 217 563</b> |

### Provisions règlementées

| DETAIL                     | Ouverture         | Augment.         | Diminut. | Apports et fusions | Clôture           |
|----------------------------|-------------------|------------------|----------|--------------------|-------------------|
| Amort aménagement terrains | 22 090 787        | 5 409 875        |          |                    | 27 500 662        |
| <b>TOTAL</b>               | <b>22 090 787</b> | <b>5 409 875</b> | <b>0</b> | <b>0</b>           | <b>27 500 662</b> |

## Provisions inscrites au Bilan

| Nature des provisions                                  | Début de l'exercice | Dotations        | Reprises     | Fin de l'exercice |
|--|---------------------|------------------|--------------|-------------------|
| Provisions gisements miniers et pétroliers             | 0                   | 0                | 0            | 0                 |
| Provisions investissements                             | 0                   | 0                | 0            | 0                 |
| Provisions pour hausse des prix                        | 0                   | 0                | 0            | 0                 |
| Amortissements dérogatoires                            | 22 090 787          | 5 413 566        | 3 690        | 27 500 662        |
| - Dont majorations exceptionnelles de 30%              | 0                   | 0                | 0            | 0                 |
| Provisions implantation étranger avant 1.1.1992        | 0                   | 0                | 0            | 0                 |
| Provisions implantation étranger après 1.1.1992        | 0                   | 0                | 0            | 0                 |
| Provisions pour prêts d'installation                   | 0                   | 0                | 0            | 0                 |
| Autres provisions réglementées                         | 0                   | 0                | 0            | 0                 |
| <b>TOTAL (I)</b>                                       | <b>22 090 787</b>   | <b>5 413 566</b> | <b>3 690</b> | <b>27 500 662</b> |
| Provisions pour litige                                 | 0                   | 0                | 0            | 0                 |
| Frais de développement                                 | 0                   | 0                | 0            | 0                 |
| Provisions pour pertes sur marchés à terme             | 0                   | 0                | 0            | 0                 |
| Provisions pour amendes et pénalités                   | 0                   | 0                | 0            | 0                 |
| Provisions pour pertes de change                       | 0                   | 0                | 0            | 0                 |
| Provisions pour pensions                               | 0                   | 0                | 0            | 0                 |
| Provisions pour impôts                                 | 0                   | 0                | 0            | 0                 |
| Provisions pour renouvellement des immobilisations     | 0                   | 0                | 0            | 0                 |
| Provisions pour gros entretien                         | 0                   | 0                | 0            | 0                 |
| Provisions pour charges soc et fisc sur congés à payer | 0                   | 0                | 0            | 0                 |
| Autres provisions pour risques et charges              | 2 109 748           | 0                | 2 173        | 2 107 575         |
| <b>TOTAL (II)</b>                                      | <b>2 109 748</b>    | <b>0</b>         | <b>2 173</b> | <b>2 107 575</b>  |
| <b>TOTAL (I + II)</b>                                  | <b>24 200 535</b>   | <b>5 413 566</b> | <b>5 863</b> | <b>29 608 237</b> |
| Dont dotations et reprises d'exploitation              |                     | 5 413 566        | 3 690        |                   |
| Dont dotations et reprises financières                 |                     |                  |              |                   |
| Dont dotations et reprises exceptionnelles             |                     |                  |              |                   |

## Etat des échéances des dettes

| Etat des dettes   |                            | Montant brut       | A un an au plus                                     | A plus d'un an et<br>- de cinq ans | A plus de cinq<br>ans |
|---|----------------------------|--------------------|---|------------------------------------|-----------------------|
| Emprunts obligataires convertibles                                      |                            | 0                  | 0   | 0                                  | 0                     |
| Autres emprunts obligataires  |                            | 0                  | 0   | 0                                  | 0                     |
| Emprunts auprès des établissements de crédits moins de 1 an à l'origine |                            | 1 425 184          | 1 425 184   | 0                                  | 0                     |
| Emprunts auprès des établissements de crédits plus de 1 an à l'origine  |                            | 0                  | 0   | 0                                  | 0                     |
| Emprunts et dettes financières divers                                   |                            | 0                  | 0   | 0                                  | 0                     |
| Fournisseurs et comptes rattachés                                       |                            | 52 063 531         | 28 016 904  | 24 046 628                         | 0                     |
| Personnel et comptes rattachés  |                            | 0                  | 0   | 0                                  | 0                     |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux                           |                            | 0                  | 0   | 0                                  | 0                     |
| Etat et autres collectivités publiques                                  | Impôts sur les bénéfices   | 0                  | 0   | 0                                  | 0                     |
|   | Taxe sur la valeur ajoutée | 36 477 937         | 36 477 937  | 0                                  | 0                     |
|   | Obligations cautionnées    | 0                  | 0   | 0                                  | 0                     |
|   | Autres impôts              | 85 814             | 85 814  | 0                                  | 0                     |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés                         |                            | 888 972            | 888 972   | 0                                  | 0                     |
| Groupes et associés   |                            | 2 187 202          | 2 187 202   | 0                                  | 0                     |
| Autres dettes   |                            | 0                  | 0   | 0                                  | 0                     |
| Dette représentative de titres empruntés                                |                            | 0                  | 0   | 0                                  | 0                     |
| Produits constatés d'avance   |                            | 179 143 256        | 179 143 256   | 0                                  | 0                     |
| <b>TOTAL DES DETTES</b>   |                            | <b>272 271 896</b> | <b>248 225 269</b>                                  | <b>24 046 628</b>                  | <b>0</b>              |
| Emprunts souscrits en cours d'exercice                                  |                            | 0                  | Emprunts auprès des associés<br>personnes physiques |                                    | 0                     |
| Emprunts remboursés en cours d'exercice                                 |                            | 0                  |   |                                    |                       |

## Comptes de régularisation - passif

Exprimé en €

| Produits constatés d'avance | Exploitation       | Financier | Exceptionnel |
|-----------------------------|--------------------|-----------|--------------|
| LOYERS                      | 159 244 285        | 0         | 0            |
| CHARGES LOCATIVES           | 122 126            | 0         | 0            |
| TAXE FONCIERE               | 18 245 002         | 0         | 0            |
| TAXE SUR LES BUREAUX        | 1 366 574          | 0         | 0            |
| AUTRES IMPOTS               | 165 269            | 0         | 0            |
|                             | 0                  | 0         | 0            |
| <b>TOTAL</b>                | <b>179 143 256</b> | <b>0</b>  | <b>0</b>     |

# **ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS**

**FT Immo H**

**INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE  
RESULTAT**

## Ventilation du chiffre d'affaires

| Ventilation du chiffre d'affaires (€)      | 2021               | 2020               | Variation |
|--|--------------------|--------------------|-----------|
| <b>Répartition par secteur d'activité</b>  |                    |                    |           |
| Ventes de marchandises                     | 0                  | 0                  | 0%        |
| Production vendue biens                    | 0                  | 0                  | 0%        |
| Production vendue services                 | 177 977 031        | 172 589 766        | 3%        |
| <b>Répartition par marché géographique</b> |                    |                    |           |
| Chiffres d'affaires nets-France            | 177 977 031        | 172 589 766        | 3%        |
| Chiffres d'affaires nets-Export            | 0                  | 0                  | 0%        |
| <b>Chiffres d'affaires nets</b>            | <b>177 977 031</b> | <b>172 589 766</b> | <b>3%</b> |

Afin que le lecteur des comptes annuels puisse porter un jugement avisé, l'information complémentaire suivante est fournie.

| Chiffre d'affaires (€)               | 2021               | 2020               |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Loyers et charges refacturées        | 158 806 704        | 149 989 534        |
| Taxes Foncières refacturées          | 17 628 357         | 17 723 719         |
| Taxes sur les bureau IDF refacturées | 1 363 628          | 1 492 239          |
| Autres taxes                         | 37 502             | 53 491             |
| Refacturation                        | 140 841            | 232 677            |
| <b>Total</b>                         | <b>177 977 031</b> | <b>172 589 766</b> |

## Charges à payer

| Charges à payer   | Montant          |
|---|------------------|
| Intérêts sur emprunts obligataires convertibles                     | 0                |
| Intérêts sur autres emprunts obligataires                           | 0                |
| Intérêts sur emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 0                |
| Intérêts sur emprunts et dettes financières divers                  | 0                |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours                    | 0                |
| Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés                            | 1 291 946        |
| Dettes fiscales et sociales   | 85 814           |
| Dettes Fournisseurs Immobilisation et Comptes rattachés             | 886 295          |
| Autres dettes   | 0                |
| <b>Total</b>  | <b>2 264 056</b> |

| Détail charges à payer                      | Montant          |
|---|------------------|
| FNP FRNS BIENS ET SERVICES                  | 1 291 946        |
| FNP FRNS IMMOS                              | 886 295          |
| ETAT CHARGES A PAYER ET PRODUITS A RECEVOIR | 85 814           |
| <b>TOTAL</b>                                | <b>2 264 056</b> |

## Produits à recevoir

|   | Montant  |
|---|----------|
| Créances rattachées à des participations      | 0        |
| Autres immobilisations financières            | 0        |
| Créances clients et comptes rattachés         | 0        |
| Personnel et comptes rattachés                | 0        |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux | 0        |
| Etat et autres collectivités publiques        | 0        |
| Autres créances                               | 0        |
| Disponibilités                                | 0        |
| <b>Total</b>                                  | <b>0</b> |

| Produits à recevoir | Montant  |
|---------------------|----------|
|                     | 0        |
| <b>TOTAL</b>        | <b>0</b> |

# **ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS**

**FT Immo H**

**AUTRES INFORMATIONS**

## Charges et produits exceptionnels

Exprimé en €

| Libellé                            | Charges exceptionnelles | Produits exceptionnels |
|------------------------------------|-------------------------|------------------------|
| VNC DES IMMOS INCORPORELLES CEDEES | 54 435                  | 0                      |
| VNC DES IMMOS CORPORELLES CEDEES   | 1 364 863               | 0                      |
| VNC DES IMMOS FINANCIERES CEDEES   | 12 484                  | 0                      |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES DIVERSES   | 0                       | 0                      |
| DOT AMTS DEROGATOIRE CORPOREL      | 5 413 566               | 0                      |
| DOTATION PR DEPRECIATIONS EXCEPT   | 21 087                  | 0                      |
| PCEA IMMOS CORPORELLES CEDEES      | 0                       | 10 338 695             |
| PCEA IMMOS FINANCIERES CEDEES      | 0                       | 740 000                |
| REPRISES PROVISIONS INCORPOREL     | 0                       | 40 000                 |
| REPRISES PROVISIONS CORPOREL       | 0                       | 178 522                |
| REP AMTS DEROGATOIRE CORPOREL      | 0                       | 3 690                  |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>6 866 435</b>        | <b>11 300 907</b>      |

## Informations sur la Fiscalité

### Impôt sur les bénéfices

|                             | Résultat avant impôt | Retraitements fiscaux : Réintégrations | Retraitements fiscaux : Déductions | Résultat fiscal    | Impôt             |
|-----------------------------|----------------------|--|------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Résultat courant            | 83 937 871           | 62 210 432                             | 2 536 276                          | 147 989 771        | 39 217 289        |
| Résultat exceptionnel       | 4 434 472            |  |                                    |                    |                   |
| antérieurs                  | -56 728              |  |                                    |                    |                   |
| Contribution sociale        |                      |  |                                    |                    | 1 268 992         |
| Contribution exceptionnelle |                      |  |                                    |                    |                   |
| <b>TOTAL</b>                | <b>88 315 615</b>    | <b>62 210 432</b>                      | <b>2 536 276</b>                   | <b>147 989 771</b> | <b>40 486 281</b> |

## Fiscalité différée

| <i>Libellé</i>  | <b>Ouverture</b>  | <b>Variation</b> | <b>Clôture</b>    |
|---|-------------------|------------------|-------------------|
| <b>Bases d'accroissement de la dette future d'impôt</b>       |                   |                  |                   |
| Provisions réglementées                                       | 22 090 787        | 5 409 875        | 27 500 662        |
| Subventions d'investissement                                  | 0                 | 0                | 0                 |
| Ecart d'évaluation négatif des titres d'O.P.V.C.M             |                   |                  |                   |
| Ecart de conversion Actif                                     | 0                 | 0                | 0                 |
| Autres charges déduites d'avance                              |                   |                  |                   |
| Plus values à long terme en sursis d'imposition               |                   |                  |                   |
| <b>Total bases d'accroissement de la dette future d'impôt</b> | <b>22 090 787</b> | <b>5 409 875</b> | <b>27 500 662</b> |
| <b>Total passif d'impôt futur</b>                             | <b>5 706 050</b>  | <b>0</b>         | <b>7 954 292</b>  |
| <b>Bases d'allègement de la dette future d'impôt</b>          |                   |                  |                   |
| Amortissements des logiciels                                  |                   |                  |                   |
| Pertes potentielles sur contrat à long terme                  |                   |                  |                   |
| Provisions pour retraites et obligations similaires           | 0                 | 0                | 0                 |
| Provisions TPS  | 0                 | 0                | 0                 |
| Autres risques et charges provisionnés                        |                   |                  |                   |
| Charges à payer   |                   |                  |                   |
| Ecart d'évaluation positif des titres d'O.P.V.C.M             |                   |                  |                   |
| Provision pour perte de change                                | 0                 | 0                | 0                 |
| Ecart de conversion Passif                                    | 0                 | 0                | 0                 |
| Autres produits taxés d'avance                                |                   |                  |                   |
| Déficits reportables fiscalement                              |                   | 0                | 0                 |
| <b>Total bases d'allègement de la dette future d'impôt</b>    | <b>0</b>          | <b>0</b>         | <b>0</b>          |
| <b>Total actif d'impôt futur</b>                              | <b>0</b>          | <b>0</b>         | <b>0</b>          |
| <b>Situation nette</b>  | <b>5 706 050</b>  | <b>0</b>         | <b>7 954 292</b>  |

|   |        |        |
|---|--------|--------|
| (1) Taux d'impôt :                          | 28,92% | 25,83% |
| Dont taux normal d'impôt sur les sociétés : | 28,00% | 25,00% |
| Contribution sociale sur l'impôt :          | 3,30%  | 3,30%  |

## Entreprises liées

---

Les transactions entre les entreprises liées ont été conclues à des conditions normales de marchés, et ne sont donc pas détaillées.

## Rémunérations allouées aux membres des organes de direction

La rémunération des organes de direction n'est pas fournie car cela conduirait indirectement à donner une rémunération individuelle.

Aucune avance ni aucun engagement n'a été pris pour les membres des organes de direction.

## Engagements hors bilan

| EN K EUROS €  |                | Au profit de |              |                |                          |          |
|---|----------------|--------------|--------------|----------------|--------------------------|----------|
| Catégorie d'engagement  | Total          | Dirigeants   | Filiales     | Participations | Autres entreprises liées | Autres   |
| <b>Engagements donnés</b>   |                |              |              |                |                          |          |
| Engagements de loyers + charges locatives   | 877            |              |              |                | 877                      |          |
| Au cours de l'exercice 2010, Orange SA a contracté sur les marchés financiers un swap de taux d'intérêts à caractère de couverture pour le compte de FTIMMO H, permettant d'échanger le taux variable du crédit bail ROUTERS 3 (60453) contre un taux fixe.<br>Au 31 décembre 2021, la valeur de marché de cet instrument financier s'élève à : | 490            |              | 490          |                |                          |          |
| Au cours de l'exercice 2012, Orange a contracté sur les marchés financiers un swap de taux d'intérêts à caractère de couverture pour le compte de FTIMMO H, permettant d'échanger le taux variable du crédit bail DATA CENTER (8515) contre un taux fixe.<br>Au 31 décembre 2021, la valeur de marché de cet instrument financier s'élève à :   | 1 279          |              | 1 279        |                |                          |          |
| <b>I. Total engagements donnés</b>  | <b>2 646</b>   | <b>0</b>     | <b>1 769</b> | <b>0</b>       | <b>877</b>               | <b>0</b> |
| <b>Engagements reçus</b>  |                |              |              |                |                          |          |
| <b>Convention d'honoraires fond de commerce / droit au bail</b>   |                |              |              |                |                          |          |
| Orléans   | 136            |              |              |                | 136                      |          |
| Toulouse Esquirol   | 149            |              |              |                | 149                      |          |
| Laon  | 33             |              |              |                | 33                       |          |
| Nice  | 54             |              |              |                | 54                       |          |
| <b>Loyers</b>   |                |              |              |                |                          |          |
| Orange SA   | 423 508        |              |              |                | 423 508                  |          |
| La Poste  | 6 734          |              |              |                | 6 734                    |          |
| Autres  | 2              |              |              |                | 2                        |          |
| <b>I. Total engagements reçus</b>   | <b>430 616</b> | <b>0</b>     | <b>0</b>     | <b>0</b>       | <b>430 616</b>           | <b>0</b> |

**ENGAGEMENTS DE CREDIT-BAIL**  
(en K euros)

| <i>Rubriques</i>                    | <i>Routers 3</i> | <i>Data Center TR 1</i> | <i>La Poste</i> | <i>Data Center 2 TR 2</i> | <i>Data Center TR 3.1</i> | <i>Data Center TR 3.2</i> | <i>LBP2</i>   | <i>Lacassagne</i> | <i>Routers 5</i> | <i>VDR2</i>   | <i>Total</i>   |
|-------------------------------------|------------------|-------------------------|-----------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|-------------------|------------------|---------------|----------------|
| <b>VALEUR DES CONTRATS INITIAUX</b> | 149 971          | 65 000                  | 30 571          | 4 165                     | 14 382                    | 39 652                    | 48 572        | 103 965           | 33 337           | 86 475        | 576 090        |
| <i>Levée d'option réalisées</i>     | 1 738            | 823                     |                 |                           | 4 348                     |                           |               |                   |                  |               | 6 909          |
| <b>VALEUR DES CONTRATS</b>          | <b>148 233</b>   | <b>64 177</b>           | <b>30 571</b>   | <b>4 165</b>              | <b>10 034</b>             | <b>39 652</b>             | <b>48 572</b> | <b>103 965</b>    | <b>33 337</b>    | <b>86 475</b> | <b>569 181</b> |
| <b>REDEVANCES PAYEES</b>            |                  |                         |                 |                           |                           |                           |               |                   |                  |               |                |
| Cumul exercices antérieurs          | 135 331          | 49 507                  | 19 827          | 2 909                     | 7 789                     | 26 324                    | 19 526        | 4 546             | 11 217           | 3 010         | 279 986        |
| Exercice en cours                   | 12 099           | 5 385                   | 2 608           | 414                       | 770                       | 4 247                     | 4 046         | 9 496             | 2 787            | 7 224         | 49 076         |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>147 430</b>   | <b>54 892</b>           | <b>22 435</b>   | <b>3 323</b>              | <b>8 559</b>              | <b>30 571</b>             | <b>23 572</b> | <b>14 042</b>     | <b>14 004</b>    | <b>10 234</b> | <b>329 062</b> |
| <b>REDEVANCES A PAYER</b>           |                  |                         |                 |                           |                           |                           |               |                   |                  |               |                |
| A un an au plus                     | 26 416           | 9 033                   | 3 490           | 616                       | 1 087                     | 6 018                     | 4 172         | 9 360             | 2 882            | 7 224         | 70 298         |
| A plus d'un an et moins de 5 ans    | 0                | 16 086                  | 12 847          | 1 112                     | 1 987                     | 10 982                    | 20 858        | 47 187            | 14 179           | 36 117        | 161 355        |
| A plus de cinq ans                  | 0                | 0                       | 0               | 0                         | 0                         | 0                         | 1 043         | 33 657            | 3 012            | 40 330        | 78 042         |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>26 416</b>    | <b>25 119</b>           | <b>16 337</b>   | <b>1 728</b>              | <b>3 074</b>              | <b>17 000</b>             | <b>26 073</b> | <b>90 204</b>     | <b>20 073</b>    | <b>83 671</b> | <b>309 695</b> |

**COPIE CERTIFIEE CONFORME**



**Le Secrétaire de l'Assemblée  
Brigitte BOUCARD**

**FTIMMO H**

Société Anonyme au capital de 265.526.055 euros  
Siège social: 6 Place d'Alleray-75015 Paris  
430 107 359 RCS PARIS

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
DU 9 JUIN 2022**

**Extrait**

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX  
Le neuf juin à 08 heures

Les actionnaires de la Société FTIMMO H se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire au Siège social sur convocation du Conseil d'administration par lettre en date du 17 mai 2022.

---

*(... Début de l'extrait)*

**PREMIERE RESOLUTION**

***(Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021)***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'Administration et du Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans

ces comptes et résumées dans le rapport qui se soldent par un bénéfice de 47 829 333,08 euros, contre un bénéfice de 55 007 715 euros pour l'exercice précédent.

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité des actionnaires présents ou représentés.*

## **DEUXIEME RESOLUTION**

### ***(Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021)***

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, décide d'affecter le bénéfice de 47 829 333 ,08 euros de la façon suivante :

- Constater que la réserve légale est intégralement dotée ;
- Constater que le bénéfice distribuable, et compte tenu du « Report à nouveau » créditeur de 47 674 euros, s'élève à 47 877 007,59 euros en clôture de l'exercice ;
- Verser aux actionnaires, à titre de dividende, prélevé sur le bénéfice distribuable, 2.70 euros par action, soit un montant total de 47 794 689,90 euros lequel pourra être mis en paiement à l'issue de l'Assemblée Générale, dans un délai de neuf mois à compter de la clôture de l'exercice, soit au plus tard le 30 septembre 2022 ;
- Affecter le solde du bénéfice distribuable au poste « Report à nouveau » qui s'élèvera à 82 317,69 euros.

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres, hors provisions réglementées, de la Société seraient de 293 229 677,19 euros

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons dans le tableau ci-dessous, que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents, ont été les suivants :

| Exercice                                | Exercice 2018              | Exercice 2019              | Exercice 2020              |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Type de revenus                         |                            |                            |                            |
| Dividendes ouvrant droit à l'abattement | <b>66 558 531,12 euros</b> | <b>97 005 518,76 euros</b> | <b>55 052 402,07 euros</b> |

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité des actionnaires présents ou représentés.*

### **TROISIEME RESOLUTION**

***(Conventions visées à l'article L.225-37-4 du Code de commerce)***

L'Assemblée Générale approuve le rapport spécial du Commissaire aux comptes faisant notamment état que celui-ci n'a été avisé d'aucune convention autorisée par le Conseil au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et entrant dans le champ d'application des dispositions de l'article L. 225-37-4 du Code de commerce.

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité des actionnaires présents ou représentés.*

*(... Suite de l'extrait)*

### **NEUVIEME RESOLUTION**

***(Pouvoirs en vue des formalités)***

L'assemblée générale confie tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée en vue de l'accomplissement de toutes les formalités légales ou administratives et faire tous dépôts et publicité prévus par la législation en vigueur.

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité des actionnaires présents ou représentés.*

*(Fin de l'extrait...)*