

**EPFIF – Etablissement Public Foncier
Ile de France**

Siège social : 4 - 14 rue Ferrus 75014 Paris
495 120 008 R.C.S. PARIS
SIRET : 495 120 008 00026

**RAPPORT DE GESTION SUR LES OPERATIONS
DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021**

COMPTES CONSOLIDES

Mesdames, Messieurs,

Nous vous présentons ci-après le rapport de gestion du Groupe sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021 que nous soumettons à votre approbation.

Nous vous donnerons toutes précisions et tous renseignements complémentaires concernant les pièces et documents prévus par la réglementation en vigueur et qui ont été tenus à votre disposition dans les délais légaux.

Vous prendrez ensuite connaissance du rapport des commissaires aux comptes.

ACTIVITE DU GROUPE

- Faits marquants de l'activité du Groupe au cours de l'exercice

EPFIF

En contexte de poursuite de la crise sanitaire les périodes de confinement et de télétravail renforcé ont eu un impact majeur sur l'organisation du travail en 2021. S'est ajoutée à cette contrainte les effets d'une cyber-attaque ayant occasionné une indisponibilité de quelques jours des systèmes informatiques (début avril).

Concernant l'activité, première année du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2021/2025 voté au conseil d'administration du 24 mars, l'année 2021 est marquée par la croissance continue du volume d'acquisitions et des cessions. La progression du nombre de biens stockés s'est mécaniquement et durablement traduite par une montée en charge de l'activité de gestion locative. Ce constat est visible tant en recettes qu'en dépenses avec un

nombre croissant de quittancements de loyers et redevances et une forte augmentation du volume d'avances et de reconstitutions de trésorerie réalisées par les cinq administrateurs de biens, titulaires d'un mandat de gestion privé et public, passé au titre de l'article 40 de la loi du 14 décembre 2014.

Au niveau des ORCOD, la mise en œuvre du décret d'extrême urgence à Clichy-Sous-Bois en fin d'année a nécessité un traitement coordonné et en délai contraint d'une dizaine de jours de plus de 85 consignations, associant l'ensemble des services métier et financiers de l'Etablissement.

Les autres faits marquants ayant eu un impact sur la gestion comptable et budgétaire de l'EPFIF en 2021 et pour les années ultérieures concernent principalement :

- Le changement de norme comptable : au 1er janvier 2021, l'EPFIF a basculé sous le régime de la nouvelle norme dite « norme 24 » décrite dans le fascicule spécifique portant sur les modalités de comptabilisation des opérations de portage foncier du recueil des normes comptables des établissements publics. Les principaux changements portent sur la comptabilisation en recettes (comptes 752) et non plus en atténuation de charges (comptes 60119) des revenus de gestion locative. Les comptes de stocks et de variations de stocks en sont également impactés (compte 603 en 71333 et le compte 311 en 333, ainsi que les comptes de dépréciations 391/393) en respect du plan de comptes commun actualisé.

- Le changement d'agent comptable au 1er avril 2021,

- La reprise de l'action en recouvrement forcé pour donner suite à la décision de moratoire imposé par le contexte sanitaire et le plan de continuité économique,

- Les éléments d'activité de l'année se traduisant par la passation des écritures suivantes :

- les remises de loyers accordés en 2020 pour 2,74 M€ HT aux locataires professionnels dans le cadre des mesures d'accompagnement économique de la crise sanitaire décidées par le conseil d'administration,

- les premières clôtures d'opérations de portage foncier,

- l'impact sur les stocks des dépréciations de comptes de clients et douteux,

- l'attribution de 7,3M€ de ressources (cpt 74100) au titre du « Fonds friches » et des encaissements liés aux premiers dossiers éligibles (contributions visant la réalisation de projets d'aménagement urbain initialement déficitaires, enveloppes de financement complémentaires couvertes par le plan de relance),

- les versements de la compensation par l'Etat de la TSE à hauteur de 48,39M€ comptabilisés au compte 741180.

FONCIERE COMMUNE

- L'ensemble immobilier, situé 164 rue Landy à Saint Denis, a été vendu le 29 juillet 2021 à la SPL Plaine Commune Développement pour un montant de 4934844 € TTC. Cette transaction a dégagé une plus-value de 122246 € et est inscrite en résultat exceptionnel.

- Le 1er octobre 2021, la SAS Foncière Commune a signé un acte pour l'acquisition d'un ensemble immobilier, situé 35 avenue Monmousseau sur la commune de Stains, pour un montant de 1950000 €. L'association Initiatives Solidaires a pris possession des lieux le 1er

décembre 2021. Une franchise de loyer de 4 mois lui a été accordée en contrepartie de travaux de réaménagement et de remise en état des locaux.

FONCIERE PUBLIQUE

Il s'agit de son deuxième exercice comptable couvrant la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021. Au cours de l'exercice, la FONCIERE PUBLIQUE D'ILE DE FRANCE a procédé à l'acquisition d'un bâtiment auprès de ALLIANCE HEALTHCARE FRANCE SA (AHF) pour un montant de 10 092 415€ et qui est occupé par la société ALLIANCE HEALTHCARE FRANCE SA.

SIFAE

Au 31/12/2021, la Société détient 5 actifs immobiliers situés en Ile de France et acquis auprès de l'EPFIF pour 1,6 M€.

- En juillet 2021, SIFAE a acquis un pavillon libre de toute occupation, sis 44 avenue Arago à Montfermeil, pour un prix d'acquisition de 350 340€ TTC. Le prix de revient comptabilisé à fin 2021 s'élève à 359 270€ TTC ;

- En juillet 2021, SIFAE a acquis un pavillon libre de toute occupation, sis 11 allée Ricordeau à Clichy-sous-bois, pour un prix d'acquisition de 242 815€ TTC. Le prix de revient comptabilisé à fin 2021 s'élève à 251 587€ TTC ;

- En juillet 2021, SIFAE a acquis un pavillon libre de toute occupation, sis 19 T allée de Villars à Clichy-sous-bois, pour un prix d'acquisition de 381 000€ TTC. Le prix de revient comptabilisé à fin 2021 s'élève à 390 372€ TTC ;

- En juin 2021, SIFAE a acquis un pavillon libre de toute occupation, sis 64 avenue Nonneville à Aulnay-sous-bois, pour un prix d'acquisition de 236 240€ TTC. Le prix de revient comptabilisé à fin 2021 s'élève à 243 170€ TTC ;

- En juin 2021, SIFAE a acquis un pavillon libre de toute occupation, sis 12 bis et 14 allée circulaire à Aulnay-sous-bois, pour un prix d'acquisition de 357 600€ TTC. Le prix de revient comptabilisé à fin 2021 s'élève à 365 760€ TTC.

Epidémie de Coronavirus :

L'exercice écoulé a été marqué par la pandémie nationale et internationale liée au Covid-19. Cette pandémie a contraint le gouvernement français à prendre des mesures inédites et exceptionnelles pour limiter la propagation du virus sur le territoire français.

La Société n'a pas été impactée par la crise sanitaire liée au Covid-19.

- Situation chiffrée de l'activité du Groupe EPF au cours de l'exercice

Comptes consolidés en €	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Chiffre d'affaires	269 321 723	266 154 973
Autres produits d'exploitation	468 998 452	218 012 335
Résultat d'exploitation	106 393 244	123 165 759
Résultat net des entités intégrées	103 224 694	119 512 334
Résultat net part du Groupe	103 231 361	119 504 571

- Evolution prévisible et perspectives d'avenir

En toute logique, l'évolution prévisible sur l'activité du Groupe est développée dans le PPI (plan pluriannuel d'investissement) de 2021-2025 :

- Une croissance progressive des cessions permettant la création de 12000 logements à l'horizon 2025 et une stabilisation des acquisitions de l'ordre de 500 M€/an,
- Poursuite de l'activité ORCOD-IN par l'intervention sur les territoires de Mantes-la-Jolie et Villepinte en complément de celle de Clichy-sous-Bois et Grigny ainsi que la création d'un centre de ressource pour partager et valoriser le savoir-faire opérationnel en matière de copropriétés dégradées.
- Intervention dans la lutte contre l'habitat indigne à travers ses filiales SIFAE pour les pavillons et ACIF pour les copropriétés
- Accompagnement de la transition écologique avec l'objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2025, l'amélioration du bilan carbone des projets réalisés sur les fonciers cédés avec l'utilisation de matériaux biosourcés, la contribution à l'économie circulaire avec le recyclage des déchets des chantiers.
- Augmentation du capital de la Foncière Publique Ile-de-France de 16 M€ dont 10 M€ pour la part EPFIF
- Les frais de structure : effectif constant (245 collaborateurs en 2022)
- Les recettes locatives devraient progresser avec le stock foncier.
- Diminution de la dette à l'horizon 2025
- Les recettes fiscales : Le PPI est établi sur la base d'un maintien en euros courants du produit net de la taxe spéciale d'équipement, à 175 M€ (soit 15 €/habitant).

BESOINS		2021	2022	2023	2024	2025
	ACQUISITIONS ET FRAIS DE PORTAGE	500	500	500	500	500
	dont orcod	60	60	60	60	60
	FRAIS DE STRUCTURE	32	33	34	35	36
	FRAIS FINANCIERS	5	6	6	7	7
	IMMOBILISATIONS ET FILIALES	12	16	11	11	11
	REMBOURSEMENT EMPRUNTS (y compris ligne de trésorerie)	130	135	152	130	117
	TOTAL BESOINS EN M€	679	690	703	683	671

RESSOURCES	CESSIONS ET RECETTES LOCATIVES	330	345	365	385	405
	CESSIONS ET PSV	300	315	330	350	370
	RECETTES LOCATIVES	25	25	30	30	30
	RECETTES ORCOD (y compris subventions)	5	5	5	5	5
	TSE ET COMPENSATIONS BUDGÉTAIRES	175	175	175	175	175
	SRU	15	15	15	15	15
	SUBVENTION AFDEY	30	30	20		
	EMPRUNTS (y compris ligne de trésorerie)	135	130	120	110	70
	TOTAL RESSOURCES EN M€	685	695	695	685	665

DETTE	405	400	368	348	301
STOCK (Hors Orcod)	2196	2291	2366	2421	2456
DETTE SUR STOCK	18,4%	17,5%	15,6%	14,4%	12,3%

TRÉSORERIE EN FIN D'EXERCICE EN M€	32	37	29	31	25
------------------------------------	----	----	----	----	----

- Principaux risques et incertitudes auxquels le Groupe est confronté

Néant.

- Effectif du Groupe

L'effectif en équivalent temps plein (ETP) autorisé de l'établissement est :

EPF : 230,5 ETPT

SIFAE :

4 embauches sur 2021

1 EPT présent 11 mois : embauche février 2021

1 EPT présent 7 mois : embauche juin 2021

1 ETP présent 7 mois : embauche juin 2021

1 ETP présent 5 mois : embauche juin 2021 départ octobre 2021

FP et FC :

Les Foncières n'ont pas de personnel propres, raison pour laquelle il est procédé à des mises à disposition.

Pour rappel, le décompte en équivalent temps plein (ETP) prend en compte la quotité de travail mais pas la durée d'activité dans l'année. Il donne ainsi les effectifs présents à une date donnée, corrigée de la quotité de travail.

ANALYSE DES COMPTES CONSOLIDES

- Périmètre de consolidation

Les sociétés qui composent le périmètre de consolidation de l'exercice 2021 sont présentées ci-dessous :

Sociétés consolidés	% d'intérêt	Méthode d'intégration	Activités
Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) 14 rue Ferrus 75014 Paris	100%	Intégration Globale	Entité mère du Groupe
FONCIERE COMMUNE SAS 4/14 rue Ferrus 75014 Paris	85%	Intégration Globale	Filiale du Groupe
FONCIERE PUBLIQUE SAS 14 rue Ferrus 75014 Paris	60%	Intégration proportionnelle	Filiale du Groupe
SOCIETE IMMOBILIERE ET FONCIERE ACTION 14 rue Ferrus 75014 Paris	50%	Intégration proportionnelle	Filiale du Groupe

- Examen des comptes et résultats consolidés

Nous allons maintenant vous présenter en détail les comptes consolidés que nous soumettons à votre approbation et qui ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Les règles comptables appliquées sont celles prévues par l'instruction n° 08-017-M9 du 3 avril 2008 de la DGFIP concernant les comptes consolidés dans les établissements publics nationaux.

Les comptes consolidés du Groupe EPF au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 sont établis conformément aux dispositions du règlement du Comité de la réglementation comptable CRC n° 99-02 du 29 avril 1999 relatif aux sociétés commerciales et entreprises publiques.

Ainsi au cours de l'exercice 2021, le chiffre d'affaires s'est élevé à 269 321 723 euros contre 266 154 973 euros en 2020. Il est constitué par les différentes cessions de terrains réalisées en 2021.

La répartition du CA consolidé en euros par zone géographique et par type d'activités est la suivante :

Par marché géographique :

Comptes consolidés en €	31 décembre 2021	31 décembre 2020
France	269 321 723	266 154 973
Export	Néant	Néant

Par type d'activités :

Comptes consolidés en €	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Cessions liées à la réserve foncière	135 767	-
Cessions liées à la réserve foncière AFDEY	-	-
Cessions liées au portage foncier :	251 876 784	257 743 643
- Cessions à des aménageurs	61 068 377	164 867 130
- Cessions à des promoteurs / bailleurs	145 059 813	71 415 787
- Cessions à des collectivités	8 461 611	16 180 090
- Cessions à d'autres organismes	37 210 482	735 962
- Redevances baux emphytéotiques	12 001	3 424 152
- Cessions à des particuliers	64 500	1 120 522
Cessions liées au portage ADFEY :	8 532 785	7 160 933
- Cessions à des aménageurs	2 413 325	1 915 000
- Cessions à des collectivités	2 278 612	-
- Redevances baux emphytéotiques AFDEY	3 840 848	1 600 000
- Cessions à des promoteurs / bailleurs	-	3 645 933
- Cessions à d'autres organismes	-	-
Sont assimilables à des produits de cession :	230 830	218 956
- Les produits de l'actualisation foncière (EPFVO)	230 830	218 956
Autres produits	7 449 011	568 066
Elimination des intra-groupe	201 847	- 414 507
Contribution de la SAS Foncière Commune	325 055	650 220
Contribution de la SAS Foncière publique	569 644	227 662
Total C.A.	269 321 723	266 154 973

Le total des autres produits d'exploitation (Hors CA) s'est outre élevé à 468 998 452 euros en 2021 contre 218 012 335 euros en 2020 et se compose des éléments suivants :

Comptes consolidés en €	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Production stockée	195 117 784	-
Subventions d'exploitation (SRU)	55 686 383	23 000 000
Produits divers	214 662 369	192 272 967
Transferts de charge	3 531 916	2 739 368

Le résultat d'exploitation, après prise en compte des charges d'exploitation, s'est élevé à 106 393 244 en 2021 contre 123 165 759 euros en 2020.

Le résultat financier ressort en perte à (3 306 808) euros en 2021 contre (3 632 033) euros en 2020 et tient compte essentiellement du paiement des intérêts sur les emprunts.

Le résultat part du Groupe consolidé après élimination des achats et ventes internes au Groupe ressort ainsi en profit à 103 231 361 euros en 2021 contre 119 504 571 euros en 2020.

- Bilan

L'actif net immobilisé s'élève à 58 153 594 euros en 2021 contre 73 072 322 euros en 2020 et se compose des éléments suivants :

Comptes consolidés en €	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Immobilisations incorporelles	1 800	4 152
Immobilisations corporelles	14 916 553	11 209 846
Immobilisations financières	43 235 241	61 858 324

L'actif net circulant s'élève à 2 529 049 363 euros en 2021 contre 2 406 728 925 euros en 2020 et se compose des éléments suivants :

Comptes consolidés en €	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Stocks et en-cours	2 283 993 831	2 119 417 031
Créances clients et comptes rattachés	130 755 308	189 726 365
Autres créances et comptes de régularisation	51 990 243	31 093 818
Disponibilités	62 309 981	66 491 711

Les capitaux propres consolidés-part Groupe s'élèvent à 1 938 690 161 euros en 2021 contre 1 827 273 580 euros en 2020 et se composent des éléments suivants :

Comptes consolidés en €	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Réserves	940 492 035	920 682 264
Report à nouveau	894 966 765	787 086 745
Résultat part du groupe consolidé	103 231 361	119 504 571

- Analyse de la situation financière du Groupe (Situation d'endettement) :

Avec 1 938 690 161 euros de capitaux propres et une dette nette négative de (353 742 454) euros, le Groupe présente une situation financière solide.

Les disponibilités sont évaluées à 62 309 981 en 2021 contre 66 491 711 euros en 2020. Ce poste correspond essentiellement aux soldes créditeurs en banques.

L'endettement financier est réparti ainsi :

Ventilation par nature :

En €	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Emprunts auprès des établissements de crédit	405 883 255	398 644 558
Concours bancaires courants	182	22
Dépôts et cautionnement reçus	10 168 998	9 503 432
Total des emprunts et dettes financières	416 052 435	408 148 003

Ventilation par échéance :

En €	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Emprunts et dettes à moins d'un an	86 518 193	85 089 780
Emprunts et dettes à plus d'un an	329 534 242	323 058 223
Total des emprunts et dettes financières	416 052 435	408 148 003

Le tableau ci-dessous présente les flux de trésorerie consolidée pour l'exercice 2021 :

Valeurs en EUR	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net consolidé	103 224 694	119 512 334
Résultat des sociétés mise en équivalence		
Correction d'erreur	8 185 220	
Amortissements et provisions	-1 901 716	2 478 471
Variation des impôts différés		
Plus-values de cession, nettes d'impôt	-122 247	
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	109 385 951	121 990 805
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	-136 793 092	-132 517 621
Flux net de trésorerie généré par l'activité	-27 407 141	-10 526 816
Acquisition d'immobilisations	-30 976 601	-50 791 309
Cession d'immobilisations, nettes d'impôt	45 197 580	25 062 018
Incidence des variations de périmètres		16 000 000
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	14 220 979	-9 729 291
Augmentations ou diminutions de capital en numéraire		
Emissions d'emprunts	85 678 863	174 271 537
Remboursements d'emprunts	-76 674 418	-141 961 399
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	9 004 445	32 310 138
Incidence des variations de cours des devises		
Variations de trésorerie	-4 181 717	12 054 031
Trésorerie d'ouverture	66 491 711	54 437 680
Trésorerie de clôture	62 309 981	66 491 711

EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

FONCIERE COMMUNE

La Foncière Commune n'a pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie. Néanmoins, ces événements pourraient avoir un impact sur chaîne d'approvisionnement de certains produits nécessaires à son activité et/ou dans l'allongement des délais de réalisation de certains chantiers. A la date des présentes, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et la société Foncière Commune n'est pas en mesure d'évaluer les impacts à moyen terme et long terme de cet événement sur son patrimoine, sa situation financière et son résultat.

FONCIERE PUBLIQUE

Les états financiers ont été préparés sur la base de la continuité d'exploitation. A la date d'arrêtés des comptes des états financiers au 31/12/2021, en tenant compte des mesures sanitaires mises en œuvre et annoncées par les autorités, la direction de l'entité n'a pas connaissance d'incertitudes significatives qui remettent en cause d'une part la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation et d'autre part la valeur de ses actifs. Les conséquences de la crise sanitaire sur la société ne sont cependant pas déterminables à cette date.

SIFAE

Il est précisé qu'aucun événement important n'est survenu entre la date de la clôture de l'exercice et la date d'établissement du présent rapport.

Le Président