

**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 les 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