

FIPP

**Comptes annuels
au 31 décembre 2016**

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2016 12			Exercice N-1 31/12/2015 12		Ecart N / N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%	
	Capital souscrit non appelé (I)							
ACTIF IMMOBILISÉ	Immobilisations incorporelles							
	Frais d'établissement							
	Frais de développement							
	Concessions, brevets et droits similaires	3 565	2 001	1 564	97	1 466	NS	
	Fonds commercial (1)							
	Autres immobilisations incorporelles							
	Avances et acomptes				450	450	100.00	
	Immobilisations corporelles							
	Terrains	310 000		310 000	310 000			
	Constructions							
	Installations techniques, matériel et outillage							
	Autres immobilisations corporelles	9 449	6 699	2 749	4 506	1 757	38.98	
	Immobilisations en cours							
	Avances et acomptes							
	Immobilisations financières (2)							
Participations mises en équivalence								
Autres participations	56 497 413	3 388 980	53 108 433	55 782 820	2 674 387	4.79		
Créances rattachées à des participations								
Autres titres immobilisés	7 544 804	6 362 630	1 182 174		1 182 174			
Prêts	1 958 082		1 958 082		1 958 082			
Autres immobilisations financières	27 248		27 248	27 248				
Total II	66 350 560	9 760 311	56 590 249	56 125 121	465 129	0.83		
ACTIF CIRCULANT	Stocks et en cours							
	Matières premières, approvisionnements							
	En-cours de production de biens							
	En-cours de production de services							
	Produits intermédiaires et finis							
	Marchandises							
	Avances et acomptes versés sur commandes							
	Créances (3)							
	Clients et comptes rattachés	276 380		276 380	238 680	37 700	15.80	
	Autres créances	21 075 693		21 075 693	295 204	20 780 489	NS	
Capital souscrit - appelé, non versé								
Valeurs mobilières de placement	5 743		5 743	5 881	138	2.34		
Disponibilités	5 039 998		5 039 998	84 835	4 955 163	NS		
Charges constatées d'avance (3)				4 336	4 336	100.00		
Total III	26 397 814		26 397 814	628 935	25 768 879	NS		
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)							
	Primes de remboursement des obligations (V)							
	Ecart de conversion actif (VI)							
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)	92 748 375	9 760 311	82 988 064	56 754 056	26 234 008	46.22		

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an 1 958 082

(3) Dont à plus d'un an 20 691 537

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2016	Exercice N-1 31/12/2015	Ecart N / N-1	
				Euros	%
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 15 000 000)	15 000 000	15 000 000		
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	42 382 734	42 382 734		
	Ecarts de réévaluation				
	Réserves				
	Réserve légale	23 189	23 189		
	Réserves statutaires ou contractuelles				
	Réserves réglementées				
	Autres réserves	124	124		
	Report à nouveau	9 691 872	6 950 971	2 740 900	39.43
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	3 447 749	2 740 900	6 188 650	225.79
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées	181 215	136 678	44 537	32.59	
Total I	51 343 139	47 850 853	3 492 286	7.30	
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs				
	Avances conditionnées				
Total II					
PROVISIONS	Provisions pour risques	242 136	109 806	132 331	120.51
	Provisions pour charges				
	Total III	242 136	109 806	132 331	120.51
DETTES (1)	Dettes financières				
	Emprunts obligataires convertibles				
	Autres emprunts obligataires				
	Emprunts auprès d'établissements de crédit				
	Concours bancaires courants				
	Emprunts et dettes financières diverses	30 830 530	8 208 261	22 622 269	275.60
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes d'exploitation					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	427 404	495 075	67 671	13.67	
Dettes fiscales et sociales	144 854	90 062	54 792	60.84	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Autres dettes	1		1		
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)				
	Total IV	31 402 788	8 793 398	22 609 390	257.12
	Ecarts de conversion passif (V)				
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)		82 988 064	56 754 056	26 234 008	46.22

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

572 258 585 137

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2016 12			Exercice N-1 31/12/2015 12		Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total			Euros	%
Produits d'exploitation (1)							
Ventes de marchandises							
Production vendue de biens							
Production vendue de services	235 300		235 300	207 300		28 000	13.51
Chiffre d'affaires NET	235 300		235 300	207 300		28 000	13.51
Production stockée							
Production immobilisée							
Subventions d'exploitation							
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges							
Autres produits			1	3		2	65.02
Total des Produits d'exploitation (I)			235 301	207 303		27 998	13.51
Charges d'exploitation (2)							
Achats de marchandises							
Variation de stock (marchandises)							
Achats de matières premières et autres approvisionnements							
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)							
Autres achats et charges externes *			668 903	730 773		61 870	8.47
Impôts, taxes et versements assimilés			3 026	1 166		1 860	159.52
Salaires et traitements			170 082	147 420		22 662	15.37
Charges sociales			82 727	74 975		7 752	10.34
Dotations aux amortissements et dépréciations							
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			2 140	2 727		587	21.51
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations							
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations							
Dotations aux provisions							
Autres charges			1	3		2	61.69
Total des Charges d'exploitation (II)			926 879	957 063		30 185	3.15
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			691 578	749 760		58 183	7.76
Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun							
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			5 660 270	2 521 907		3 138 364	124.44
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			111 407	1 479 296		1 367 889	92.47

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N		Exercice N-1	
	31/12/2016	12	31/12/2015	12
			Ecart N / N-1	
			Euros	%
Produits financiers				
Produits financiers de participations (3)				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)	102 051		80 134	27.35
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	2 230 893		633 592	252.10
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			198 000	100.00
Total V	2 332 944		911 726	155.88
Charges financières				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	3 554 408		3 126 830	13.67
Intérêts et charges assimilées (4)	96 394		101 397	4.93
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total VI	3 650 802		3 228 226	13.09
2. Résultat financier (V-VI)	1 317 858		2 316 501	43.11
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	3 539 427		2 023 650	274.90
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital	2 795		4 222	33.80
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Total VII	2 795		4 222	33.80
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	109		109	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	1 048		676 935	99.85
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	44 537		44 537	
Total VIII	45 694		721 472	93.67
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	42 900		717 250	94.02
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)	48 778		48 778	
Total des produits (I+III+V+VII)	8 231 309		3 645 157	125.81
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	4 783 560		6 386 057	25.09
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	3 447 749		2 740 900	225.79

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

(3) Dont produits concernant les entreprises liées 102 051 8 445

(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées 96 394 91 216

FIPP

FIPP S.A.

Annexe aux comptes annuels au 31 Décembre 2016

Informations générales

La société FIPP est une Société Anonyme à Conseil d'Administration, régie par le droit français, au capital de 15 000 000 €, dont le siège social est au 2 rue de Bassano – 75116 PARIS, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 542 047 212. Les actions FIPP sont cotées sur Euronext Paris de NYSE Euronext (compartiment C, ISIN FR 0000038184). La Société a pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location et la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés ayant cette même activité.

NOTE 1 : Evénements principaux de la période

1.1 Evolution des créances FONCIERE PARIS NORD (FPN)

Depuis le 4 décembre 2014, la Société était titulaire de 143 226 718 ORA et d'autant de BSA émis par la Société FONCIERE PARIS NORD (FPN), société cotée sur Euronext Paris (Code ISIN FR011277391).

Pour mémoire, ces titres avaient été souscrits par FIPP par compensation avec sa créance détenue sur la société FPN et représentant 7 161 K€.

Au cours de l'exercice 2015, la Société a exercé 375 000 BSA et échangé 82 500 000 BSA contre 6 600 000 ORA, de telle sorte qu'elle détenait 750 000 actions au 31 décembre 2015 (soit 4,79% du capital), 60 351 718 BSA et 149 826 718 ORA FONCIERE PARIS NORD ainsi qu'une créance de 399 K€.

Le 12 avril 2016, la Société a demandé le remboursement de 8 000 000 d'ORA et a obtenu en échange 8 000 000 actions nouvelles FPN.

Le 27 juillet 2016, la Société a acquis 11 216 000 BSA FPN auprès de la société OTT PARTNERS LIMITED, moyennant un euro.

Le 3 octobre 2016, le Conseil d'Administration de la société FONCIERE PARIS NORD à l'unanimité a validé son budget de trésorerie et soutien financier de la société FIPP. Seule, la société FIPP a pris l'engagement de prendre toutes les mesures utiles pour que les engagements financiers de la société FONCIERE PARIS NORD soient respectés.

Au 31 décembre 2016, la société FIPP détient 8 750 000 actions (soit 23,05 % du capital) 71 567 718 BSA et 141 826 718 ORA FONCIERE PARIS NORD ainsi qu'une créance de 1 958 K€ à l'égard de la Société FPN.

Le développement du projet immobilier de la société FPN sur le site du Blanc-Mesnil est conditionné à l'adoption d'un nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU). La révision du PLU s'est poursuivie au cours de l'année 2015 et début 2016. Elle a abouti et le nouveau PLU est entré en vigueur le 2 mai 2016.

L'obtention de ce nouveau PLU a permis de reporter l'échéance des emprunts du groupe FPN initialement prévu en mars 2016 au 31 décembre 2017.

Face à ces incertitudes administratives, la direction a retenu l'appréciation la plus prudente de la situation et a décidé de déprécier les actifs détenus sur la société FPN à hauteur de la situation nette consolidée du groupe FPN.

Compte tenu de la situation nette consolidée du groupe FPN une reprise de provision nette de 1 510 K€ a été constatée sur la période.

1.2 **Evolution des filiales**

En mars 2016, la société FIPP a acquis 118 300 titres de participations de la société FRANCE TOURISME IMMOBILIER auprès la société DUAL HOLING, passant ainsi de 14 801 586 titres à 14 919 886 titres. Par conséquent la société FIPP détient maintenant 51,02% de la société FRANCE TOURISME IMMOBILIER au lieu de 50,62%.

1.3 **Autres faits caractéristiques**

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 22 juin 2016 a affecté la perte de l'exercice 2015 de (-2 740 900,47 €) au poste « report à nouveau » débiteur, qui ressort après cette affectation à (-9 691 871,50 €).

La société a autorisé la signature de la convention de l'avance en compte courant de 20 000 000 euros par RODRA INVESTISSEMENTS SCS.

NOTE 2 : Contexte de l'élaboration de l'information financière

2.1 **Généralités**

Les comptes annuels ont été établis en conformité avec le règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2016-07, dans le respect du principe de prudence, et conformément aux hypothèses de bases :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables,
- indépendance des exercices,

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode du coût historique.

2.2 **Bases d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations**

Les immeubles sont comptabilisés au coût historique.

Conformément au règlement CRC 02-10, afin de s'assurer que la valeur recouvrable des actifs immobiliers est supérieure à leur valeur nette comptable au bilan, un test de dépréciation est effectué en fin d'exercice afin de provisionner les pertes éventuelles par rapport à la valeur nette comptable du bilan.

Les principales estimations portent sur l'évaluation de la valeur recouvrable des immeubles.

Les critères d'évaluation sont ceux définis dans la Charte de l'Expertise en Evaluation immobilière.

La valeur vénale représente le prix que l'on peut espérer retirer de la vente de l'immeuble dans un délai de 6 mois environ, après mise sur le marché entourée de publicité, auprès d'un acheteur n'ayant pas de lien particulier avec le vendeur.

La situation locative des locaux a été prise en compte, les règles générales étant de :

- capitaliser la valeur locative des locaux libres à un taux plus élevé que celui retenu pour les locaux loués pour tenir compte du risque de vacance,
- faire varier le taux de rendement des locaux loués en fonction de la situation géographique, de la nature et de la qualité des immeubles, du niveau des loyers par rapport à la valeur locative et de la date des renouvellements de baux.

Les clauses et conditions des baux ont été prises en compte dans l'estimation et notamment la charge pour les locataires des éventuelles clauses exorbitantes du droit commun (taxe foncière, assurance de l'immeuble, grosses réparations de l'article 606 du Code Civil et honoraires de gestion).

Enfin, les immeubles ont été considérés comme en bon état d'entretien, les budgets de travaux à réaliser étant déduits.

Tout processus d'évaluation peut comporter certaines incertitudes qui peuvent avoir un impact sur le résultat futur des opérations.

2.3 Date de clôture

Les comptes annuels couvrent la période du 1^{er} janvier 2016 au 31 décembre 2016.

2.4 Régime S.I.I.C.

Pour rappel, la société FIPP SA a opté en date du 23 mars 2012, avec effet au 1er décembre 2011, pour le régime des Sociétés d'Investissement Immobilières Cotées.

Le régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) entraîne l'exonération d'impôts sur les sociétés sur les bénéfices provenant de la location d'immeuble (ou de sous-location d'immeubles pris en crédit-bail par contrat conclu ou acquis depuis le 1^{er} Mai 2005), des plus-values réalisées sur certaines cessions d'immeubles ou de participations dans des sociétés immobilières et de la distribution de dividendes par certaines filiales ; cette exonération est subordonnée à la distribution de :

- 95% des profits provenant de la location de biens immobiliers avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation ;
- 60% de plus-values dégagées à l'occasion de la cession de biens immobiliers et de la cession de certaines participations dans des sociétés immobilières, avant la fin du deuxième exercice suivant celui de leurs réalisations ;
- 100% des dividendes reçus de filiales ayant opté pour le régime fiscal des SIIC avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation.

NOTE 3 : Principes comptables et méthodes d'évaluation

3.1 Immobilisations corporelles

Les valeurs brutes des immobilisations corporelles, pour chaque composant, sont évaluées à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport.

Les amortissements des immobilisations sont calculés selon la méthode linéaire sur les durées de vie estimées des différents composants suivantes :

Gros œuvre	40 ans
Façades Etanchéités	15 ans
Installations Générales & Techniques	20 ans
Agencement Intérieur Décoration	10 ans
Matériel de Transport	5 ans
Matériel Informatique	3 ans
Site internet	3 ans

3.2 Immobilisations financières

Les titres de participations figurent au bilan pour leur coût d'acquisition ; ils sont, le cas échéant, dépréciés lorsque leur valeur d'inventaire, déterminée à partir de l'actif net comptable, des plus ou moins-values latentes, des perspectives de rentabilité ou du prix du marché, s'avère inférieure à leur coût d'acquisition. Dans le cas où cette valeur d'inventaire est négative, une dépréciation des comptes courants est comptabilisée et complétée, si cela n'est pas suffisant, d'une provision pour risques.

3.3 Créances

Les créances sont enregistrées pour leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque leur recouvrement est compromis.

3.4 Actions propres

La valeur d'inventaire des actions propres est évaluée selon la méthode du cours moyen du dernier mois de l'exercice. Une éventuelle dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à leur coût d'acquisition réévalué à la valeur de l'actif net réévalué (ANR) calculé (qui est supérieur à la valeur nette comptable).

Les sorties de titres sont effectuées selon la méthode du premier entré premier sorti.

3.5 Valeurs mobilières de placement

La valeur d'inventaire des valeurs mobilières de placement est évaluée selon la méthode du cours moyen du dernier mois de l'exercice. Une éventuelle dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à leur coût d'acquisition.

Les sorties de titres sont effectuées selon la méthode du premier entré premier sorti.

3.6 Impôt sur les sociétés

La société a opté pour le régime fiscal SIIC dont les principales caractéristiques sont décrites au paragraphe 2.4.

3.7 Chiffres d'affaires

Le Chiffre d'affaires « Services » provient essentiellement des refacturations de frais de siège auprès des filiales.

NOTE 4 : Explications des postes du bilan et du compte de compte de résultat

4.1 Immobilisations

(En milliers d'euros)

	Immobilisations			Amortissements / provisions				Net	
	Valeur brute	Augm.	Diminut.	Valeur brute	Amort. au	Augm.	Diminut.	Amort.au	
	31/12/2015			31/12/2016	31/12/2015			31/12/2016	
Immobilisations incorporelles									
Site internet	2	1		4	1	1	0	2	2
Immobilisations corporelles									
Terrains	310			310		0		0	310
Constructions	0			0		0		0	0
Mat de transport	5			5	1	1	0	2	3
Mat informatique	5			5	4	1		5	0
Immobilisations financières									
Titres de participation	56 470	27		56 497	687	2 702		3 389	53 108
Autres titres immobilisés	7 474	471	400	7 545	7 474	471	1 582	6 363	1 182
Autres Prêts	399	1 559		1 958	399		399	0	1 958
Dépôts	27			27					27
TOTAL	64 692	2 058	400	66 351	8 566	3 175	1 982	9 760	56 591

Immobilisations corporelles

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

Immobilisations financières

- Titres de Participations :

Au 31 décembre 2016, les immobilisations financières sont dépréciées, le cas échéant, en tenant compte de la situation nette réévaluée des plus-values latentes existantes sur les immeubles.

- Autres titres immobilisés :

Les autres titres immobilisés sont des actions, des obligations remboursables en action et des bons de souscription d'action. Ces titres sont dépréciés à hauteur de la situation nette consolidée du groupe FPN (cf. note 1.1).

- Autres prêts :

Les « autres prêts » sont des prêts consentis à la société FPN (cf. note 1.1).

Tableau des Filiales et Participations

La date de clôture des comptes annuels des filiales de notre société est le 31 décembre 2016.
(En milliers d'euros)

Société	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote ppart du capital détenue en %	Valeur brute comptable des titres (a)	Valeur nette comptable des titres (b)	Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et aval donnés par la société	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)
A : filiales									
50 % au moins									
ALLIANCE 1995	113	12 182	100%	16 087	16 087	10 002		598	238
MEGEVE INVEST	1	0	100%	1	0			0	-1
SCI LE BREVENT	2 258	14 317	100%	16 672	16 672	594		620	627
SCI BRIAULX	1	0	100%	8 316	8 316	369		574	372
SCI BRIHAM	1	0	100%	3 486	464	4 725		249	-58
KENTANA S.A	31	-841	100%	20	20			0	28
LIPO	1	0	100%	1	0			0	-243
SNC SAMRIF	15	-2 225	100%	0	0	5 001		48	-248
FRANCE TOURISME IMMO	7 311	-2 315	51%	4 320	4 320			12	-556
BSM	8	103	100%	420	110			0	0
B : filiales moins de 10%									
VENUS	224 811	8 754	2,67%	7 175	7 120			1 974	3 668
			TOTAUX	56 496	53 108	20 692	-	4 075	3 826

Concernant les parts de la société VENUS, une décision de la Cour d'appel de Paris du 27 février 2014, annulant notamment les apports d'actifs effectués en 2009 par la société FRANCE IMMOBILIER GROUP au profit de la SNC VENUS fait courir un risque patrimonial à la société VENUS, sans que ce risque puisse être apprécié à ce jour eu égard aux incertitudes qu'emportent cette décision juridique (Cette décision est consultable sur le site www.acantheveloppement.fr).

Dans son arrêt du 26 avril 2017, la Cour de cassation a remis la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt, c'est-à-dire dans celui des deux jugements du tribunal de commerce de Paris du 14 janvier 2011 qui avaient indiqué qu'il n'y avait pas lieu de remettre en cause ces distributions réalisées en décembre 2009 et avaient débouté les anciens actionnaires minoritaires de la société FIG de leurs demandes de nullité des opérations postérieures à l'assemblée annulée de FIG du 24 février 2004, et pour les mêmes motifs de leurs demandes formées à l'encontre d'ACANTHE DEVELOPPEMENT.

La Cour de cassation a renvoyé la cause et les parties devant la cour d'appel de Paris autrement composée.

4.2 Etat des créances

Evolution des créances

(En milliers d'euros)

Créances brutes	Au 31/12/16	Au 31/12/15	Evolution
Actif immobilisé			
Prêts Foncière Paris Nord (FPN)	1 958	399	1 559
Dépôt	27	27	0
Actif circulant			
Clients	276	239	38
Etat et Collectivités	366	288	78
Groupe et Associés	20 692	0	20 692
Débiteurs divers	18	7	11
Charges constatées d'avance		4	-4
TOTAUX	23 337	964	22 373

Suite au besoin de trésorerie de société FONCIERE PARIS NORD (cf. note 1.1) la Société a consentie des avances complémentaires.

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

La variation de l'actif circulant groupe s'explique par l'affectation aux filiales du groupe de l'avance de trésorerie reçue par la société RODRA INVESTISSEMENTS SCS.

Echéancier des créances

(En milliers d'euros)

Créances	Montant brut	Montant net	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an
Actif immobilisé				
Prêts	1 958	1 958	1 958	0
Dépôt	27	27	0	27
Actif circulant				
Clients	276	276	276	0
Etat et Collectivités	366	366	366	0
Groupe et Associés	20 692	20 692	0	20 692
Débiteurs divers	18	18	18	0
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
TOTAUX	23 337	23 337	2 619	20 719

4.3: Valeurs mobilières de placement

Dans le cadre du programme de rachat d'actions, FIPP a procédé à des rachats de ses actions propres au cours de la période et a également continué le contrat de liquidité concernant ses valeurs cotées. Le nombre d'actions propres détenues et leurs valorisations sont les suivants :

VALEURS (en Keuros)	Nombres	Valeur brute	Valeur nette	Valorisation au cours de clôture
Actions propres	39 501	6	6	6

4.4 Capitaux propres

(En milliers d'euros)

	Capital Social	Réserve Légale	Prime d'apport	RAN	Amort. Dérogatoires	Résultat net	Total
Au 31/12/2015	15 000	23	42 383	-6 951	137	-2 741	47 851
Affectation Résultat				-2 741		2 741	0
Résultat au 31/12/16						3 448	3 448
Amort Dérogatoires					45		45
TOTAUX	15 000	23	42 383	-9 692	181	3 448	51 343

Au 31 décembre 2016, le capital social est composé de 122 471 554 actions ordinaires entièrement libérées.

4.5 Etat des dettes

Evolution des dettes

(En milliers d'euros)

Dettes	Au 31/12/16	Au 31/12/15	Evolution
Emprunt et dettes financières auprès des étés de crédit	0	0	0
Emprunt et dettes financières divers	0	0	0
Dettes fournisseurs	427	495	-68
Dettes fiscales et sociales	145	90	55
Comptes courants associés	30 831	8 208	22 622
Autres dettes			0
TOTAUX	31 403	8 793	22 609

La variation du poste « Dettes Fournisseurs » (68K€) s'explique principalement par la baisse des refacturations de salaire, la réduction des refacturations de charges, des honoraires et des règlements de la majorité des factures fournisseurs au 31 décembre 2016.

La variation du poste « Dettes fiscales et sociales » s'explique essentiellement par l'impôt sur les sociétés à payer de 49 K€.

Le compte courant créditeur correspond aux avances faites par les filiales de leurs excédents de trésorerie, la variation de 22 622 K€ s'explique essentiellement par obtention d'une avance en compte courant de 21 000 K€ par la société RODRA INVESTISSEMENTS SCS.

Echéancier des dettes

(En milliers d'euros)

Dettes	Montant	Echéance à un an au plus	à plus d'un an et - de 5 ans	à plus de 5 ans
Dettes fournisseurs	427	427	0	0
Dettes fiscales et sociales	145	145	0	0
Comptes courants associés	30 831	0	30 831	0
TOTAUX	31 403	572	30 831	0

4.6 Dettes à payer et créances à recevoir

(En milliers d'euros)

Créances réalisables et disponibles	31/12/16	31/12/15	Variat°	Dettes exigibles	31/12/16	31/12/15	Variat°
Financières				Financières			
Intérêts courus/créances c/ct	31	0	31	Intérêts courus/créances c/ct	96	89	7
d'exploitation				d'exploitation			
Clients	276	239	37	Fournisseurs - FNP	426	456	-29
Etat	1	2	-1	Dettes fiscales et sociales	21	18	3
Avoirs à recevoir	3	1		Autres dettes			
				Avoir à établir			0
TOTAL	311	242	67	TOTAL	543	563	-19

4.7 Dépréciations

(En milliers d'euros)

Nature de la dépréciation	Montant au 31/12/15	Augmentation	Diminution		Montant au 31/12/16
			utilisées	non utilisées	
Titres de Participation	687	3 022	320		3 389
Autres prêts	399		399		0
Amortissements dérogatoires	137	45			181
Autres titres immobilisés	7 474	400		1 511	6 363
Prov pour Risques et Charges	110	132			242
TOTAL	8 807	3 599	720	1 511	10 175

Les dotations pour dépréciation des titres de participation concernent essentiellement la société BRIHAM (3 022 K€) et la reprise concerne uniquement la société VENUS (320 K€).

La reprise pour dépréciation des autres prêts concerne le prêt consenti à la société FPN.

Les amortissements dérogatoires correspondent à l'étalement des frais liés à l'acquisition des titres BSM (4 K€) et des parts VENUS (41 K€).

Les mouvements de l'exercice sur les dépréciations des autres titres immobilisés concernent les différentes catégories de titres (actions, ORA) de la société FPN. La dotation d'un montant de 400 K€ concerne la dépréciation des titres FPN. La reprise de provision pour dépréciation des autres immobilisations d'un montant de 1 511 K€ concerne les ORA (Obligations Remboursables en Actions) de la société FPN.

4.8 Les parties liées

BILAN	31/12/16	31/12/15	Var,	COMPTE DE RESULTAT	31/12/16	31/12/15	Var,
Participations	56 497	56 470	27	Loyers	0	0	0
Dépréciation s/ participations	-3 389	-687	-2 702	Provision s/ charges locatives	0	0	0
Amortissements dérogatoires	-181	-137	-45	Refacturations de charges	235	207	-28
Titres immobilisés	7 545	7 474	71	Sous traitance	-43	-51	-8
Dépréciation s/ titres immobiliers	-6 363	-7 474	1 111	Personnel extérieur	-281	-285	-4
				Location	-109	-109	0
Provisions pour R&C	-242	-110	-132	Charges locatives	-37	-39	-2
				Amort dérogatoires	-45	-45	0
Prêts Foncière Paris Nord	1 958	399	1 559	Quote-part de perte	-111	-1 479	-1 368
Dépréciation s/ prêt	0	-399	399	Quote-part de bénéfice	5 660	1 395	-4 265
Dépôt versé	27	27	0				
Dépôt reçu	0	0	0	Charges d'intérêts s/ cpte courant	-96	-91	5
Compte courant Débitéur	20 660	0	20 660	Dépréciation s/ titres de participations	-3 422	-251	3 171
Int s/ compte courant débitéur	31	5	26	Dépréciation s/ comptes courants	0	0	0
				Dépréciation/ Actifs Financiers FPP	0	-2 876	-2 876
Compte courant Créditéur	-30 734	-8 119	-22 615	Distributions	0	1 126	1 126
Int s/ compte courant créditéur	-96	-89	-7	Revenus des ORA	71	72	1
				Revenus des comptes courants	31	8	-23
Factures à établir	276	239	38	Reprise s/ autres prêts	399	0	-399
Clients	0	0	0	Reprise s/ R&C	0	53	53
				Reprise s/ titres de participation	320	580	260
Factures non parvenues	-378	-179	-199	Reprise s/ ORABSA et Int courus	1 511	0	-1 511
				VNC Immo fi cédées	0	-677	-677
Avoir à obtenir	3	1	2	Pdts de cession Immo Fi	0	0	0
				Autres charges financières	0	-10	-10
				Autres produits financiers	0	0	0
TOTAL	54 109	55 647	-1 537	TOTAL	4 084	-2 470	-6 554

Les transactions entre les parties liées ont été conclues à des conditions normales de marché, à ce titre elles ne nécessitent pas d'informations complémentaires visées à l'article R.123-198 11° du Code de Commerce.

4.9 Notes sur le compte de résultat

- Evolution du chiffre d'affaires

(En milliers d'euros)

Produits	Au 31/12/16	Au 31/12/15	variation
Produits de location	-	-	-
Produits liés aux charges refacturables	-	-	-
Produits d'activité annexes	235	207	28
Chiffres d'affaires	235	207	28

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

- Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation représentent pour l'exercice 927 K€ contre 957 K€ au titre du dernier exercice clos soit une baisse de 30 K€.

Cette baisse résulte notamment de la baisse des honoraires (- 42 K€), de la baisse frais bancaires (- 12K€) qui compensent la hausse du coût des salaires et charges sociales (+ 30 K€).

Les charges d'exploitation sont principalement composées :

- Des honoraires des auditeurs légaux pour 83 K€,
- Des refacturations de personnels pour 281 K€,
- Des loyers et charges locatives pour 146 K€,
- Des facturations de sous-traitance (y compris loyers et charges locatives ainsi que des frais de managements) pour 43 K€,
- Des primes d'assurance pour 14 K€,
- Des frais de publicité financière pour 31 K€,
- Des frais bancaires pour 14 K€ (dont commissions pour gestion bancaire des titres cotés FRANCE TOURISME IMMOBILIER pour 9 K€),
- Des impôts et taxes pour 3 K€,
- Des salaires et charges sociales pour 253 K€,
- Des dotations aux amortissements et aux provisions pour 2 K€.

Les quotes-parts de bénéfice des filiales s'élèvent à 5 660 K€. Ils se décomposent la manière suivante :

- Quote-part du bénéfice 2015 de la société SCI BRIAULX d'un montant de 368 K€,
- Quote-part du bénéfice 2015 de la société SCI LE BREVENT d'un montant de 591 K€,
- Quote-part du bénéfice 2015 de la société SCI BRIHAM d'un montant de 4 701 K€,

et les quotes-parts de perte des filiales s'élèvent à 111 K€. Elles se décomposent de la manière suivante :

- Quote-part de perte 2015 de la société LIPO d'un montant de 110 K€,
- Quote-part de perte 2015 de la société MEGEVE INVEST d'un montant de 1 K€.

- Le résultat financier

Cette année, le résultat financier est une perte de - 1 318 K€ et se décompose de la manière suivante :

- De produits de comptes courants pour + 32 K€,
- D'intérêts courus sur les ORA pour + 71 K€,
- D'une reprise de dépréciation sur titres de participation pour + 320 K€ qui concernent la société VENUS, d'une reprise nette de dépréciation sur les différents actifs sur la société FONCIERE PARIS NORD pour + 1 510 K€,
- Des intérêts de comptes courants pour - 96 K€,
- Des dotations pour risques et charges pour - 132 K€,
- Des dotations de provisions pour dépréciation des titres de participation pour - 3 022 K€ qui concernent les sociétés BRIHAM, BSM et MEGEVE INVEST.

- Le résultat exceptionnel

Cette année, le résultat exceptionnel est négatif de 43 K€. Il est composé essentiellement des amortissements dérogatoires (étalement des frais d'acquisition des titres - 45 K€) et du résultat de mali sur rachat d'actions propres de + 1 K€.

Compte tenu de l'impôt sur les sociétés d'un montant de 49 K€, le résultat de l'exercice est un bénéfice de 3 448 K€.

NOTE 5 : Autres Informations

Données sociales :

La société emploie quatre personnes dont un dirigeant et 2,5 salariés en équivalent temps plein au 31 décembre 2016.

Aucune avance ni crédit alloué aux dirigeants individuels n'a été observé sur l'exercice.

Les engagements en matière de retraite ne sont pas significatifs et ne font pas l'objet de provision.

Les rémunérations versés aux mandataires sociaux de la Société s'élèvent à 23 K€.

Engagements hors bilan :

Engagements donnés : La société FIPP s'est engagée à soutenir financièrement la société FONCIERE PARIS NORD.

L'engagement donné au profit du CREDIT FONCIER DE FRANCE de ne pas céder les 1 672 parts de la société VENUS a pris fin en 2016 avec le remboursement de l'emprunt souscrit par la filiale SCI BRIAULX pour financer l'immeuble situé dans la station des Arcs.

Engagements reçus : Néant

Fiscalité :

Au 31 décembre 2016, les déficits fiscaux sur la partie non soumise de son résultat au régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) de la société FIPP s'élèvent à 9 850 K€ et se décomposent de la manière suivante :

	Solde au 31/12/15	Utilisation des déficits au cours de l'année	Solde au 31/12/16
Déficits ordinaires	11 143	-1 293	9 850

Ventilation de l'impôt entre résultat courant et résultat exceptionnel :

Produits	2016	IFA	IS à 33,33%	IS à 16,50%	Total
Résultat d'exploitation	-692				-692
Opérations en commun	5 549				5 549
Résultat financier	-1 318				-1 318
Résultat exceptionnel	-43				-43
IS			-49		-49
Totaux	3 497	0	-49	0	3 448

NOTE 6 : Evénements postérieurs et perspectives

Il n'y a pas d'autres événements caractéristiques intervenus depuis le 31 décembre 2016 non pris en compte dans l'information financière développée ci-avant.