

FIPP

**Comptes consolidés
au 31 décembre 2016**

BILAN CONSOLIDES

(milliers d'euros)	NOTE	31/12/2016	31/12/2015
Actif			
Immeubles de placement	4.1.1	85 440	67 041
Actifs corporels	4.1.2	7 862	7 467
Actifs incorporels	4.1.3	749	751
Actifs financiers	4.2.1	7 210	6 713
Total actifs non courants		101 261	81 971
Stocks	4.2.3	143	143
Clients et comptes rattachés	4.2.3	2 380	820
Autres créances	4.2.3	2 072	1 627
Autres actifs courants		43	11
Actifs financiers courants	4.2.4	196	136
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.2.5	20 487	3 277
Immeubles destinés à la vente			
Total actifs courants		25 320	6 013
TOTAL ACTIF		126 581	87 985
Passifs et Capitaux propres			
(milliers d'euros)		31/12/2016	31/12/2015
Capital	4.3.1	15 000	15 000
Réserves		52 006	53 939
Résultat net consolidé		2 693	(424)
Capitaux Propres attribuables aux propriétaires		69 699	68 515
Réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	4.3.4	6 700	6 111
Résultats attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle		(566)	(731)
Total des Capitaux Propres		75 834	73 895
Passifs financiers non courants	4.5.1	64	9 000
Provisions pour risques et charges	4.4	1 016	194
Impôts différés passifs			
Total des passifs non courants		1 080	9 194
Passifs financiers courants	4.5.1	15 163	1 448
Dépôts et Cautionnement		464	310
Fournisseurs	4.5.1	3 376	1 893
Dettes fiscales et sociales	4.5.1	8 070	725
Autres dettes	4.5.1	22 354	281
Autres passifs courants		239	239
Total des passifs courants		49 667	4 896
Total des passifs		50 747	14 090
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		126 581	87 985

FIPP

Comptes au 31 décembre 2016

Etat résumé du résultat net et des autres éléments du résultat global

(milliers d'euros)	NOTE	31/12/2016	31/12/2015
<u>Etat du résultat net</u>			
Loyers		1 889	1 999
Charges locatives refacturées		627	491
Charges locatives globales		(1 291)	(1 331)
Revenus nets de nos immeubles	5.1	1 225	1 159
Revenus des autres activités			
Frais de personnel		(534)	(648)
Autres frais généraux		(1 086)	(1 037)
Autres produits et autres charges		(582)	(1 308)
Variation de valeur des immeubles de placement		1 875	660
Dotations aux autres amortissements et provisions		(1 069)	(398)
Reprises aux autres amortissements et provisions		991	1 914
Résultat de cession des entités déconsolidées			(1)
Résultat opérationnel avant cession		821	341
Résultat de cession d'immeubles de placement			
Résultat opérationnel	5.2	821	341
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		60	229
- Coût de l'endettement financier brut		(148)	(223)
Coût de l'endettement financier net		(88)	7
Autres produits et charges financiers		1 444	(1 503)
Résultat avant impôts		2 176	(1 156)
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses			
Impôt sur les résultats	5.4	(49)	1
Résultat net	5.3	2 127	(1 155)
attribuable aux :			
Participations ne donnant pas le contrôle	5.3	(566)	(731)
Propriétaires du groupe	5.3	2 693	(424)
Résultat par action			
Résultat de base par action (en ")	9.7	0,022	-0,003
Résultat dilué par action (en ")		0,022	-0,003
Résultat par action des activités poursuivies			
Résultat de base par action (en ")		0,022	-0,003
Résultat dilué par action (en ")		0,022	-0,003
Résultat net		2 127	(1 155)
<u>Autres éléments du résultat global</u>			
<i>Eléments recyclables ultérieurement en résultat net</i>			
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		280	(286)
Ecart de conversion sur les états financiers d'une activité à l'étranger		(2 261)	560
Impôts afférents aux éléments recyclables			
<i>Eléments non recyclables ultérieurement en résultat net</i>			
Réévaluations des immobilisations			
Ecarts actuariels sur les indemnités de départ à la retraite			
Impôts afférents aux éléments non recyclables			
Total des autres éléments du résultat global		(1 981)	274
Résultat Global Total de l'exercice		146	(881)
attribuable aux :			
Propriétaires du groupe		708	(123)
Participations ne donnant pas le contrôle		(562)	(758)

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Part du groupe					Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto détenus	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres part groupe		
Capitaux propres au 31/12/2014	15 000	47 540	-1 006	7 099	68 634	6 139	74 773
Opérations sur capital							0
Transactions fondés sur des actions							-
Transactions fondés sur des actions							-
Opérations sur titres auto détenus			3		3		3
Dividendes							-
Ecart de conversion							
Résultat net de l'exercice				-424	-424	-730	-1 154
Autres éléments du Résultat global				301	301	-27	274
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				-123	-123	-757	-880
Variation de périmètre							
Capitaux propres au 31/12/2015	15 000	47 540	-1 003	6 976	68 515	5 380	73 895
Opérations sur capital							0
Transactions fondés sur des actions							0
Transactions fondés sur des actions							0
Opérations sur titres auto détenus			-1		-1		-1
Dividendes							0
Ecart de conversion							
Résultat net de l'exercice				2 693	2 693	-566	2 127
Autres éléments du Résultat global				-1 985	- 1 985	4	-1 981
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				708	708	-562	146
Variation de périmètre				476	476	1 317	1 793
Capitaux propres au 31/12/2016	15 000	47 540	-1 004	8 160	69 699	6 135	75 834

en 2016

Autres éléments du Résultat global _____

Ecart de conversion sur les états financiers d'une activité à l'étranger

Réévaluation des actif financiers disponibles à la vente (Titre Vénus)

Réévaluation des actif financiers disponibles à la vente (Titre FPN)

	gpe	mino
-2 261	-2 265	4
280	280	
0		
-1 981	-1 985	4

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE (K euros)

		31/12/2016	31/12/2015
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		2 127	(1 155)
<u>Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie</u>			
Amortissements et provisions		(621)	1 360
Variation de juste valeur sur les immeubles		(1 875)	(659)
Autres retraitements IFRS		609	(210)
Autres charges et produits non décaissés			(198)
Incidence des variations de périmètre		(1 283)	
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		(1 043)	(862)
Coût de l'endettement net			
Charge d'impôt (y compris impôts différés)			
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	A	(1 043)	(862)
Impôts versés	B		0
Variation du BFR lié à l'activité	D	21 537	1 219
Flux net de trésorerie généré par l'activité	E=A+B+D	20 494	357
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations		(472)	(3 248)
Cessions d'immobilisations			770
Acquisitions d'immobilisations financières		(1 559)	(326)
Remboursement d'immobilisations financières			
Incidence des variations de périmètre			
Variation des prêts et des avances consenties			
Autres flux liés aux opérations d'investissement		(27)	
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	F	(2 058)	(2 804)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Augmentation de capital			
Versées par les actionnaires de la société mère			
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées			
Actionnaires dividendes dus (1)			
Dividendes versés			
Acquisition de titres d'autocontrôle			3
Encaissements liés aux nouveaux emprunts			
Remboursements d'emprunts		(1 414)	(2 470)
Intérêts nets versés			
Incidence des variations de périmètre		203	
Autres flux liés aux opérations de financement		(11)	(36)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	G	(1 223)	(2 503)
Variation de trésorerie nette	E+F+G	17 210	(4 950)
Variation de trésorerie nette		17 210	(4 950)
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		3 277	7 789
Découverts bancaires			
VMP			438
		3 277	8 227
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		20 487	3 277
Découverts bancaires			
VMP			
		20 487	3 277

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2016

SOMMAIRE

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2016	0
SOMMAIRE	0
Note 1. Faits caractéristiques de l'exercice	2
1.1. Evolution des créances FONCIERE PARIS NORD (FPN).....	2
1.2. Autres faits caractéristiques.....	2
Note 2. Principes et méthodes comptables	3
2.1. Contexte de l'élaboration de l'information financière.....	3
2.1.1. Liminaire	3
2.1.2. Principes généraux et déclaration de conformité.....	3
2.1.3. Méthodes comptables et de présentation.....	3
2.2. Recours à des estimations.....	4
2.3. Méthodes de consolidation	5
2.4. Regroupements d'entreprises (IFRS 3 révisée).....	5
2.4.1. Regroupement d'entreprises	5
2.4.2. Acquisition d'un actif ou groupe d'actifs	6
2.5. Immeubles de placement	6
2.6. Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités cédées.....	8
2.7. Actifs corporels et incorporels.....	8
2.8. Contrats de location	9
2.8.1. Contrats de location financement.....	9
2.8.2. Contrats de location simple	9
2.9. Dépréciation d'actifs	9
2.10. Actifs financiers	9
2.10.1. Actifs financiers détenus à des fins de transaction.....	10
2.10.2. Placements détenus jusqu'à leur échéance	10
2.10.3. Les prêts et créances.....	10
2.10.4. Les actifs financiers disponibles à la vente.....	11
2.10.5. Actions propres	11
2.10.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	11
2.11. Passifs financiers.....	11
2.12. Provisions	11
2.13. Impôt sur les résultats.....	12
2.14. Résultat par action.....	12
2.15. Revenus des immeubles	12
2.16. Résultat de cession des immeubles de placement.....	12
2.17. Secteurs opérationnels.....	13
Note 3. Périmètre de consolidation	14
3.1. Liste des sociétés consolidées.....	14
3.2. Evolution du périmètre.....	14
3.3. Organigramme du groupe FIPP	18
Note 4. Notes annexes : bilan	19
4.1. Actifs non courants non financiers	19
4.1.1. Variation de la valeur des immeubles de placements	19
4.1.2. Variations des actifs corporels hors immeubles de placement	21
4.1.3. Variations des actifs incorporels.....	22
4.2. Actifs financiers courants et non courants	23
4.2.1. Actifs financiers non courants	23

4.2.2. Stocks	25
4.2.3. Clients et comptes rattachés et autres créances	25
4.2.4. Actifs financiers courants	26
4.2.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	26
4.2.6. Immeubles destinés à la vente	27
4.3. Capitaux propres.....	27
4.3.1. Description de la structure du capital.....	27
4.3.2. L'information sur les pactes d'actionnaires.....	27
4.3.3. L'information spécifique lorsque la Société est contrôlée	28
4.3.4. Participations ne donnant pas le contrôle	28
4.4. Provisions pour risques et charges.....	29
4.5. Passifs financiers.....	30
4.5.1. Détail des passifs financiers courants et non courants	30
Note 5. Notes annexes : compte de résultat.....	34
5.1. Revenus nets des immeubles	34
5.2. Résultat opérationnel.....	35
5.3. Résultat net	36
5.4. Vérification de la charge d'impôt	37
Note 6. Secteurs opérationnels.....	38
Note 7. Engagements hors bilan	43
7.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé.....	43
7.1.1. Engagements donnés	43
7.1.2. Engagements reçus.....	43
7.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement	43
7.2.1. Engagements donnés	43
7.2.2. Engagements reçus.....	44
7.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe.....	44
7.3.1. Engagements donnés	44
7.3.2. Engagements réciproques.....	44
Note 8. Exposition aux risques	45
Note 9. Autres informations	46
9.1. Actif net réévalué.....	46
9.2. Situation fiscale	51
9.3. Litiges et passifs éventuels	51
9.4. Parties liées.....	56
9.5. Effectifs	57
9.6. Rémunérations	58
9.7. Résultat par action.....	58
9.8. Informations relatives aux locations au 31 décembre 2016	58
9.9. Événements postérieurs et Perspectives.....	59

Note 1. Faits caractéristiques de l'exercice

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. La société a opté, avec effet au 1^{er} décembre 2011, au régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers cotées (SIIC).

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 23 septembre 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.

Suite à ces nouveaux éléments, notamment d'être le seul actionnaire qui a pris l'engagement de prendre toutes les mesures utiles pour que les engagements financiers de la société FONCIERE PARIS NORD soient respectés le groupe FIPP a pris le contrôle de la société FONCIERE PARIS NORD et de ses filiales (cf. note 3.2).

1.2. Autres faits caractéristiques

L'Assemblée Générale Annuelle Ordinaire 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 €.

Une obligation de distribution issue du régime fiscal SIIC ressort à 4 046 435,47 € au titre de l'exercice 2015.

Le résultat distribuable étant négatif, l'obligation de distribution est donc reportée sur le premier exercice bénéficiaire suivant et les exercices ultérieurs en tant que de besoin.

Il est rappelé qu'une obligation de distribution de 1 478 811,48 € relative à l'exercice 2012 demeure, par ailleurs, non remplie à ce jour.

Note 2. Principes et méthodes comptables

2.1. Contexte de l'élaboration de l'information financière

2.1.1. Liminaire

La société anonyme FIPP, dont le siège social est au 2, rue Bassano à Paris 16^{ème} est l'entité consolidante du groupe FIPP. Elle est cotée sur Euronext Compartiment C et a pour monnaie fonctionnelle l'euro.

Les comptes consolidés du Groupe sont exprimés en milliers d'Euros, sauf indication contraire.

Les comptes consolidés ont été arrêtés le 28 avril 2017 par le Conseil d'administration.

2.1.2. Principes généraux et déclaration de conformité

En application du règlement européen n°1606 / 2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du Groupe FIPP au 31 décembre 2016 (qui peuvent être consultés sur le site Internet du Groupe : www.f-i-p.com) ont été établis en conformité avec les normes comptables internationales telles qu'approuvées par l'Union Européenne à la date de clôture de ces états financiers et qui sont d'application obligatoire à cette date (référentiel disponible sur http://ec.europa.eu/finance/company-reporting/standards-interpretations/index_fr.htm).

Les normes internationales comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), les IAS (International Accounting Standards) et les interprétations de l'IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) et de la SIC (Standing Interpretations Committee).

2.1.3. Méthodes comptables et de présentation

Les comptes consolidés sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2015, à l'exception des normes et amendements de normes applicables à compter du 1^{er} janvier 2016, de manière obligatoire ou par anticipation :

- Amendements à l'IFRS 11 « Comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans des entreprises communes »,
- Amendements à l'IAS 16 et l'IAS 38 « Clarification sur les modes d'amortissement acceptables »,
- Amendements à l'IAS 16 et à l'IAS 41 « Agriculture : plantes productrices »,
- Amendements à l'IAS 27 « utilisation de la méthode de la mise en équivalence dans les états financiers individuels »,
- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2012-2014),
- Amendements à l'IFRS 10, à l'IFRS 12 et à l'IAS 28 entités d'investissement : Application de l'exemption de consolidation »,
- Amendement à l'IAS 1 « Initiative informations à fournir ».

Ces évolutions des normes n'ont pas entraîné de modification dans les comptes consolidés.

Concernant les évolutions futures :

La mise en application de la norme IFRS 15 traitant des produits des activités ordinaires tirés des contrats avec les clients, d'une application obligatoire au 1^{er} janvier 2018, constitue, au plan normatif, une évolution importante de la définition du chiffre d'affaires.

Toutefois, cette nouvelle norme exclut de son champ d'application les contrats de location qui relèvent de la norme IAS 17 (remplacée par la norme IFRS 16 à compter du 1^{er} janvier 2019 cf. infra), et, qui constituent l'essentiel du chiffre d'affaires d'une société foncière.

De même, les cessions des immeubles de placements ne sont pas non plus visées par cette nouvelle norme et demeurent définies par la norme IAS 40.

Dès lors, dans notre groupe, seules quelques opérations annexes d'un nombre limité seront concernées par la norme IFRS 15 ; et, leur analyse suivant le processus de reconnaissance du revenu défini par la norme, n'apparaît pas susciter de difficultés particulières.

Quant à la norme IFRS 16 – Contrats de locations- (applicable au 1^{er} janvier 2019 et remplaçant la norme IAS 17), les conséquences prévisibles peuvent à l'heure actuelle être décrites ainsi :

- Les baux consentis en tant que bailleur par le groupe constituent des locations simples car, ces contrats ne transfèrent pas la quasi-totalité des risques et des avantages des biens loués au preneur.

Aussi, le bien loué constituera toujours un actif immobilisé au bilan du bailleur et, les revenus locatifs seront enregistrés généralement de façon linéaire sur la durée de location au compte de résultat.

Il n'en résultera donc pas de modification significative par rapport à la situation actuelle.

- Les baux souscrits par le groupe, relèvent notamment de cette classification la location du siège social du 2 rue de Bassano qui fait l'objet pour partie de contrat de sous location avec des sociétés tiers.

Seront enregistrés à l'actif et au passif du bilan, respectivement pour un montant égal :

- un droit d'utilisation de l'actif sous-jacent,
- une obligation de payer des loyers, égale à la valeur actualisée des paiements futurs ; le taux d'actualisation utilisé étant celui qui égalise la valeur actualisée des loyers avec la juste valeur de l'actif sous-jacent

A l'heure actuelle, la société n'a pas procédé à l'évaluation du montant de l'actif et du passif qui seront à enregistrer au titre de la location du siège social lors de la mise en œuvre de la norme.

Les charges afférentes au contrat de location consisteront en d'une part, l'amortissement et la dépréciation de l'actif du « droit d'utilisation », présentés dans le résultat opérationnel et, d'autre part, la charge d'intérêt liée au passif de loyer, présentée dans le résultat financier.

Concernant les sous-locations, elles sont traitées d'une manière séparée par rapport au contrat principal.

La norme IFRS 16 définit notamment pour sa première application, une approche rétrospective simplifiée dans laquelle l'effet cumulé du changement de méthode est comptabilisé comme un ajustement des capitaux propres à l'ouverture de l'exercice, soit le 1^{er} janvier 2019 sans que l'information comparative ne soit retraitée. C'est cette approche qui sera retenue par le groupe.

Une autre évolution majeure des normes sera l'application à compter du 1^{er} janvier 2018 de la norme IFRS 9- Instruments financiers. Cette norme définit notamment la classification des actifs financiers, leur évaluation et leur dépréciation.

Le nouveau modèle de dépréciation, basée sur les pertes attendues, utilisera alors des informations plus prospectives qu'à l'heure actuelle, et accélérera la reconnaissance des risques de dépréciation.

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1^{er} janvier 2016.

Le processus de détermination par le Groupe des impacts potentiels sur les états financiers consolidés est en cours d'évaluation.

2.2. Recours à des estimations

Pour établir ses comptes, le Groupe doit procéder à des estimations et faire des hypothèses concernant la valeur comptable des éléments d'actif et de passif, des produits et des charges, ainsi que les informations données en notes annexes.

Les principales estimations significatives faites par le Groupe portent notamment sur :

- l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placements pour lesquels des expertises, ou des mises à jour d'expertises sont effectuées par des experts indépendants selon une approche multicritères, puis contrôlées par les dirigeants du Groupe ; de façon générale, ces évaluations reflètent les évolutions des différents paramètres utilisés : les loyers réels ou potentiels, le taux de rendement, le taux de vacances, la valeur de comparaison si disponible, les travaux à réaliser, etc. ... ;

- Des appréciations particulières sont portées pour tenir compte des spécificités de certains biens d'exception.
- l'estimation des provisions basée sur la nature des litiges, des jugements ainsi que de l'expérience du Groupe.

Le Groupe procède à des appréciations de façon continue sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables qui constituent le fondement de ces appréciations. Les montants qui figureront dans ses futurs états financiers sont susceptibles de différer de ces estimations en fonction de l'évolution de ces hypothèses ou de conditions économiques différentes.

2.3. Méthodes de consolidation

Les filiales placées sous le contrôle exclusif, au sens d'IFRS 10, de la société FIPP sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

Le contrôle sur une entité se définit comme étant la réunion de :

- La détention du pouvoir sur l'entité contrôlée ,
- L'exposition à des rendements variables en fonction de l'investissement réalisés dans l'entité contrôlée,
- La capacité à influencer sur le montant des rendements obtenus de l'entité contrôlée.

Au 31 décembre 2016, l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation de la société FIPP est contrôlé exclusivement par cette dernière.

Trois filiales du groupe établissant leurs comptes en livres sterling (GBP) ou en franc suisse (CHF), leur intégration est susceptible de générer des écarts de conversion.

L'ensemble des sociétés consolidées clôturent leurs comptes au 31 décembre.

2.4. Regroupements d'entreprises (IFRS 3 révisée)

2.4.1. Regroupement d'entreprises

Lorsque le groupe détermine qu'une transaction constitue bien un regroupement d'entreprises, celui-ci est comptabilisé selon la méthode de l'acquisition. Selon cette méthode, lors de la première consolidation d'une entité sur laquelle le Groupe acquiert un contrôle exclusif :

- Les actifs identifiables acquis et les passifs repris sont évalués à leur juste valeur à la date de prise de contrôle. A ce titre, des travaux d'analyse, notamment sur l'évaluation des actifs immobiliers (immeubles et terrains) sont effectués à chaque acquisition d'entreprise.
- Les intérêts minoritaires sont évalués soit à la juste valeur, soit à leur quote-part dans l'actif net identifiable de l'entité acquise. Cette option est disponible au cas par cas pour chaque acquisition.

A cette date, le goodwill est évalué comme étant la différence entre :

- La juste valeur de la contrepartie transférée, augmentée du montant de toute participation ne donnant pas le contrôle (Intérêts minoritaires) dans l'entreprise acquise et, dans le cas d'un regroupement d'entreprises réalisé par étapes, de la juste valeur à la date d'acquisition de la participation précédemment détenue par l'acquéreur dans l'entreprise acquise, et
- Le montant net, à la date d'acquisition, des actifs identifiables acquis et des passifs repris.

L'évaluation des intérêts minoritaires à leur quote-part dans l'actif net identifiable a pour conséquence de calculer un goodwill sur la seule quote-part du capital acquis.

L'évaluation à la juste valeur des intérêts minoritaires a pour effet d'augmenter le goodwill à hauteur de la part attribuable à ces intérêts minoritaires, résultant ainsi en la constatation d'un goodwill dit « complet ».

Le prix d'acquisition et son affectation doivent être finalisés dans un délai de 12 mois à compter de la date d'acquisition, les ajustements constatés dans ce délai sont effectués relativement à des faits et des circonstances qui prévalaient à la date d'acquisition.

Si l'écart d'acquisition est négatif, il est constaté en profit directement au compte de résultat en tant qu'acquisition à des conditions avantageuses.

Ultérieurement, l'écart d'acquisition est évalué à son montant d'origine, diminué le cas échéant du cumul des pertes de valeur enregistrées (se reporter au paragraphe « Goodwill » ci-après).

En outre, les principes suivants s'appliquent aux regroupements d'entreprises :

- Tout ajustement éventuel du prix d'acquisition est comptabilisé à sa juste valeur dès la date d'acquisition, et tout ajustement ultérieur, survenant au-delà du délai d'affectation du prix d'acquisition (12 mois à compter de la date d'acquisition), est comptabilisé en résultat.
- Les coûts directs liés à l'acquisition sont constatés en charge de la période.
- Lors de l'acquisition ultérieure des intérêts minoritaires, le cas échéant, tout écart entre le prix effectivement payé et l'évaluation d'origine des intérêts minoritaires est imputé sur les capitaux propres du Groupe.

2.4.2. Acquisition d'un actif ou groupe d'actifs

Si les actifs acquis ne constituent pas une entreprise, les actifs ou groupe d'actifs acquis sont identifiés et comptabilisés en tant que tels, concomitamment avec les passifs repris ; les coûts du groupe sont attribués à chacun des actifs et passifs individuels identifiables proportionnellement à leur juste valeur à la date d'acquisition; aucun goodwill ne peut être enregistré au titre de cette transaction.

2.5. Immeubles de placement

Selon la norme IAS 40 et ses amendements, un immeuble de placement est défini comme un bien immobilier détenu par le propriétaire ou par le preneur (dans le cadre d'un contrat de location-financement) pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou pour les deux à la fois par opposition à :

- l'utilisation de l'immeuble dans la production, la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives,
- la vente dans le cadre d'une activité ordinaire de transaction (marchands de biens).

La totalité du patrimoine du Groupe au 31 décembre 2016 entre dans la catégorie « immeubles de placement ».

Après leur comptabilisation initiale et selon la norme IAS 40, les immeubles de placement sont évalués :

- soit à la juste valeur (avec comptabilisation des variations de valeur en résultat),
- soit au coût amorti selon les modalités prescrites par la norme IAS 16.

Le Groupe FIPP a une politique de sélection exigeante de ses investissements, consistant à acquérir ou à garder uniquement des immeubles offrant une rentabilité élevée, et ayant un potentiel de revalorisation. Le Groupe FIPP a décidé conformément à la norme IAS 40, d'évaluer les immeubles de placement en juste valeur. Cette option a pour objet de refléter dans les comptes consolidés du Groupe FIPP les évolutions du marché des « immeubles de placement » et de donner au patrimoine sa valeur de marché. Cette option a pour impact l'enregistrement des variations de juste valeur en résultat.

La juste valeur est définie comme le « prix qui serait reçu d'un actif lors d'une transaction normale entre les participants du marché à la date de l'évaluation ». Dans la pratique, pour les immeubles de placement, elle est assimilée à la valeur vénale.

Les critères d'évaluation définis dans la « Charte de l'Expertise en Evaluation immobilière » sont destinés à déterminer la valeur vénale hors frais et droits de mutation. La valeur vénale étant définie comme indiquée, ci-dessus, son appréciation se fait dans les conditions suivantes :

- la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- la disposition d'un délai raisonnable de négociation compte-tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- des conditions de mise en vente considérées comme normales, sans réserve et avec des moyens adéquats,
- que les parties en présence ne soient pas influencées par des raisons de convenance exceptionnelles.

Pour la détermination de la juste valeur au 31 décembre 2016, le Groupe FIPP a confié à des experts externes reconnus le soin d'actualiser les expertises de son patrimoine immobilier.

La société CREDIT FONCIER EXPERTISE (4, quai de Bercy - 94220 CHARENTON) a évalué l'essentiel des biens. Certaines expertises ont cependant été faites par d'autres cabinets d'expertises reconnus (COLOMER EXPERTISES, KNIGHT FRANK ou bien EVALIUM)) en raison de leur spécificité.

L'évaluation immobilière a été réalisée selon les standards suivants, appliqués par l'ensemble des sociétés foncières cotées :

- La Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière,
- Les normes d'évaluation de la « Royal Institution of Chartered Surveyors » (Red book),

Les méthodes retenues sont :

- Méthode par comparaison :

La méthode par comparaison : une analyse des transactions a été effectuée sur des biens les plus similaires possibles (nature, localisation,...) ayant eu lieu à une date la plus proche possible de la date d'expertise effectuée.

- Méthode par le revenu

La méthode par le revenu qui selon les cas, se décline comme suit :

- a) La méthode d'actualisation des flux :

Cette méthode consiste à actualiser les flux futurs nets générés par l'actif, ces flux étant déterminés d'une part par l'état locatif transmis, et d'autre part par le scénario locatif retenu par l'expert (renouvellements, départs, travaux...). Ces scénarii consistent, dans la majorité des cas, à simuler un retour à la Valeur Locative de Marché, soit à l'échéance du bail, soit à la prochaine échéance triennale. Pour obtenir les flux nets, les charges non récupérables sont déduites, à l'aide de ratios standards. Les flux nets sont ensuite actualisés à l'aide d'un «Equivalent Yield », indice OAT TEC 10 ans –coût des ressources), correspondant à une espérance de rentabilité sur le long terme pour chaque actif étudié. Ce taux est choisi par comparaison aux taux observés lors de transactions de marché récentes portant sur des actifs comparables.

- b) La méthode par le rendement :

Le montant net théorique résulte du rapport entre la valeur locative du marché (hors taxes, hors charges) et la valeur vénale de l'immeuble considéré libre, frais d'acquisition compris. La méthode par le rendement résulte du rapport entre les loyers effectivement perçus (hors taxes, hors charges) et la valeur vénale de l'immeuble occupé, frais d'acquisition compris.

- c) La méthode hôtelière :

Cette dernière tient compte de la catégorie de l'hôtel, du prix de location des chambres et d'un coefficient de fréquentation variable selon l'emplacement de l'hôtel.

- d) La méthode du compte à rebours opérateur :

Cette méthode consiste à partir d'un prix de vente d'une opération projetée, à reconstituer les différents coûts grevant l'opération (coût de construction, frais financiers, honoraires, marge) pour parvenir par déduction en final à la valeur du terrain en question. Conformément aux prescriptions du rapport du groupe de travail mis en place par la COB (devenue l'AMF), sous la présidence de Monsieur Georges BARTHES DE RUYTHER, les experts ont réalisé leur approche de valorisation en appliquant à chaque immeuble les méthodes qui leur semblaient les plus appropriées sachant qu'une approche multicritère est appliquée chaque fois que cela est pertinent. Par voie de conséquence, les autres méthodes ont donc été écartées.

Les biens immobiliers en cours de construction ou d'aménagement en vue d'une utilisation en tant qu'immeuble de placement entre dans le champ de la norme IAS 40 et doivent être évalués selon le modèle retenu par le groupe pour l'ensemble de ses immeubles de placement.

Toutefois, si le groupe considère que la juste valeur d'un immeuble de placement en cours de construction n'est pas déterminable de manière fiable, l'immeuble de placement en cours de construction doit être évalué à son coût soit jusqu'au recouvrement de la capacité à évaluer de façon fiable la juste valeur soit au plus tard jusqu'à l'achèvement des travaux.

L'établissement de la juste valeur des immeubles de placement constitue le principal champ d'estimations nécessaire à l'arrêté des comptes consolidés (cf. § 2.2).

Eu égard à la typologie des niveaux de juste valeur définie par la norme IFRS 13, le groupe considère que la juste

valeur des immeubles d'habitation établie majoritairement par comparaison relève du niveau 2 alors que la juste valeur des autres biens immobiliers (hôtels, résidences locatives, centres commerciaux...) ressortent du niveau 3.

Type de biens	Niveau de juste valeur	Juste valeur en K€	Méthode prioritaire d'évaluation	Taux de capitalisation	Taux de rendement net	Test de sensibilité	
						Variation de - 0,25 du taux de capitalisation	Variation de - 10% des données du marché
Terrain/Habitation/Dépendance	2	26 846	Méthode par comparaison				24 161
Hôtels/Résidence locative	3	37 979	Méthode par capitalisation	6,25% à 6,75%	2,43% à 4,32%	36 146	
Centres commerciaux (Bureaux+ Commerce)	3	2 000	Méthode par capitalisation	8,50%	1,55%	1 864	

Aucun bien immobilier n'a fait l'objet d'un changement de niveau de juste valeur au cours de l'exercice. Les données chiffrées de taux et de valeurs au m² par catégorie d'actif sont indiquées dans la note 9.

2.6. Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités cédées

Conformément à la norme IFRS 5, les actifs ou groupe d'actifs détenus en vue de la vente et les activités cédées satisfont à une telle classification si leur valeur comptable est principalement recouverte par une vente plutôt que par leur utilisation continue.

Cette condition est remplie lorsque la vente est hautement probable et que l'actif est disponible en vue de la vente dans son état actuel ; par ailleurs, la direction doit s'être engagée sur un plan de vente présentant un degré d'avancement suffisant, et la réalisation de la vente est attendue dans un délai de 12 mois à compter de la date de la classification de l'actif en tant que destiné à la vente.

Une entité doit évaluer un actif non courant classé comme détenu en vue de la vente au montant le plus bas entre sa valeur comptable et sa juste valeur diminuée des coûts de la vente. A compter de la date d'une telle classification, l'actif cesse d'être amorti.

Une activité abandonnée est une composante dont l'entité s'est séparée ou qui est classée comme détenue en vue de la vente, et :

- qui représente une ligne d'activité ou une région géographique principale et distincte,
- fait partie d'un plan unique et coordonné pour se séparer d'une ligne d'activité ou d'une région géographique principale et distincte,

Ou

- est une filiale acquise exclusivement en vue de la revente.

2.7. Actifs corporels et incorporels

Les actifs corporels et incorporels à durée de vie définie sont comptabilisés à leur coût d'acquisition, diminué du cumul d'amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

Les amortissements sont calculés selon le mode linéaire sur les durées d'utilité estimées des actifs suivantes :

- matériel de bureau, informatique : 3 ans
- matériel de transport : 5 ans
- logiciels : 3 ans

Les marques ne sont pas amorties.

La norme IAS 36 préconise que la valeur des immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée doit être testée annuellement.

L'actif est déprécié lorsque sa valeur est supérieure à sa valeur recouvrable.

La valeur recouvrable se définissant comme la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de sortie et sa valeur d'utilité.

La valeur d'utilité se définissant, elle-même, comme la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs susceptibles de découler de l'actif.

2.8. Contrats de location

2.8.1. Contrats de location financement

Selon la norme IAS 17, les biens acquis en location-financement sont immobilisés lorsque les contrats de location ont pour effet de transférer au Groupe la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de ces biens. Les critères d'appréciation de ces contrats sont fondés notamment sur :

- le rapport entre la durée de location des actifs et leur durée de vie,
- le total des paiements futurs rapporté à la juste valeur de l'actif financé,
- l'existence d'un transfert de propriété à l'issue du contrat de location,
- l'existence d'une option d'achat favorable,
- la nature spécifique de l'actif loué.

Les actifs détenus en vertu de contrats de location-financement sont amortis sur leur durée d'utilisation ou, lorsqu'elle est plus courte, sur la durée du contrat de location correspondant.

2.8.2. Contrats de location simple

Les contrats de location ne possédant pas les caractéristiques d'un contrat de location-financement sont enregistrés comme des contrats de location opérationnelle, et les loyers sont enregistrés en résultat.

2.9. Dépréciation d'actifs

Conformément à la norme IAS 36, les autres actifs immobilisés sont soumis à un test de dépréciation à chaque fois qu'un indice de pertes de valeur est identifié.

Le test de dépréciation consiste à comparer la valeur nette comptable de l'actif à sa valeur recouvrable, qui est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de cession et sa valeur d'utilité.

La valeur d'utilité correspond à la valeur actualisée des flux de trésorerie attendus de l'utilisation de l'actif (ou groupe d'actifs) et de son éventuelle cession.

La juste valeur diminuée des coûts de cession correspond au montant qui pourrait être obtenu de la vente de l'actif (ou groupe d'actifs), dans des conditions de concurrence normale, diminué des coûts directement liés à la cession.

Lorsque les tests effectués mettent en évidence une perte de valeur, celle-ci est comptabilisée afin que la valeur nette comptable de ces actifs n'excède pas leur valeur recouvrable.

2.10. Actifs financiers

Les actifs financiers, hors trésorerie et instruments dérivés actifs, sont classés dans l'une des six catégories suivantes :

- actifs détenus à des fins de transactions ;
- placements détenus jusqu'à l'échéance ;
- prêts et créances ;
- actifs financiers disponibles à la vente ;
- actions propres ;
- trésorerie et équivalents de trésorerie.

Le Groupe détermine la classification des actifs financiers lors de leur comptabilisation initiale, en fonction de l'intention suivant laquelle ils ont été acquis.

2.10.1. Actifs financiers détenus à des fins de transaction

Un actif financier est classé comme détenu à des fins de transaction s'il est :

- acquis principalement en vue d'être vendus ou rachetés à court terme (OPCVM, SICAV) ;
- une partie d'un portefeuille d'instruments financiers identifiés qui sont gérés ensemble et qui présente des indications d'un profil récent de prise de bénéfice à court terme ;
- un dérivé (à l'exception d'un dérivé qui est un instrument de couverture désigné et efficace).

Ces actifs financiers sont évalués à la juste valeur avec enregistrement des variations de juste valeur en résultat. Les actifs de cette catégorie sont classés parmi les actifs courants.

2.10.2. Placements détenus jusqu'à leur échéance

Les placements détenus jusqu'à leur échéance sont des actifs financiers non dérivés, assortis de paiements déterminés ou déterminables et d'une échéance fixée, que l'entreprise a l'intention manifeste et la capacité de conserver jusqu'à leur échéance sauf :

- ceux que l'entité a désignés, lors de leur comptabilisation initiale, comme étant à la juste valeur par le biais du compte de résultat ;
- ceux que l'entité désigne comme disponibles à la vente ;
- ceux qui répondent à la définition de prêts et de créances.

Après leur comptabilisation initiale, les placements détenus jusqu'à leur échéance sont évalués au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif.

Le coût amorti est calculé en prenant en compte toute décote ou prime lors de l'acquisition, sur la période allant de l'acquisition à l'échéance de remboursement. Pour les investissements comptabilisés en coût amorti, les profits ou pertes sont reconnus en résultat lorsque les investissements sont sortis, lorsqu'ils ont perdu de la valeur, et au travers du processus d'amortissement.

Ils font l'objet de tests de dépréciation en cas d'indication de perte de valeur. Une perte de valeur est comptabilisée si la valeur comptable est supérieure à la valeur recouvrable estimée.

Ces actifs sont inclus dans les actifs courants hormis ceux dont l'échéance est supérieure à 12 mois après la date de clôture.

2.10.3. Les prêts et créances

Les prêts et créances sont des actifs financiers non dérivés à paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif à l'exception de :

- ceux que l'entité a désignés, lors de leur comptabilisation initiale, comme étant à la juste valeur par le biais du compte de résultat ;
- ceux que l'entité, lors de leur comptabilisation initiale, désigne comme disponibles à la vente ;
- ceux pour lesquels le porteur peut ne pas recouvrer la quasi-totalité de son investissement initial, pour d'autres raisons que la détérioration du crédit, qui doivent être classés comme disponibles à la vente.

Les prêts et créances accordés sont évalués selon la méthode du coût historique (coût amorti) ou du taux d'intérêt effectif. Leur valeur au bilan comprend le capital restant dû, majoré des intérêts courus. Ils font l'objet de tests de valeur recouvrable, effectués dès l'apparition d'indices indiquant que celle-ci serait inférieure à la valeur au bilan de ces actifs et au minimum à chaque arrêté comptable. Lorsque la valeur recouvrable est inférieure à la valeur comptable, une perte de valeur est enregistrée en compte de résultat.

Sont retenus comme indices de dépréciation, en premier lieu tout retard de paiement à une échéance et plus généralement, toute information défavorable quant à la solvabilité du débiteur.

Ces actifs sont inclus dans les actifs courants hormis ceux dont l'échéance est supérieure à 12 mois après la date de clôture.

2.10.4. Les actifs financiers disponibles à la vente

Les actifs financiers disponibles à la vente sont les actifs financiers non dérivés qui ne font pas partie des catégories précitées. Ces actifs sont inclus dans les actifs non courants sauf si le Groupe estime les vendre dans les 12 mois suivant la date de clôture.

Ces actifs sont évalués selon leur valeur liquidative ou de cotation en fonction de la nature de l'instrument.

Les variations de juste valeur constatées sont comptabilisées dans les capitaux propres jusqu'à leur cession, à l'exception des pertes de valeur qui sont enregistrées en résultat lors de leur détermination.

Les pertes et gains de change des actifs en devises sont enregistrés en résultat pour les actifs monétaires et en capitaux propres pour les actifs non monétaires.

Cette catégorie comprend principalement les titres de participation non consolidés et les valeurs mobilières qui ne répondent pas aux autres définitions d'actifs financiers. Ils sont classés en autres actifs, courants et non courants et en trésorerie.

2.10.5. Actions propres

Conformément à la norme IAS 32, tous les titres d'autocontrôle détenus par le Groupe sont enregistrés en diminution des capitaux propres pour leur coût d'acquisition. Les cessions ultérieures sont imputées directement en capitaux propres et ne donnent lieu à l'enregistrement d'aucun résultat.

2.10.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie regroupe les liquidités en comptes bancaires et les liquidités détenues en caisses.

Les équivalents de trésorerie sont détenus pour faire face aux engagements de trésorerie à court terme plutôt que pour un placement ou d'autres finalités. Pour cela, ils doivent être facilement convertibles en un montant de trésorerie connu et être soumis à un risque négligeable de changement de valeur et ne sauraient avoir une échéance supérieure à 3 mois au moment de leur acquisition.

2.11. Passifs financiers

Les passifs financiers sont présentés au coût amorti (net du coût de transaction et des frais accessoires) selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

2.12. Provisions

Selon la norme IAS 37, une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, et qu'il est probable qu'une sortie de ressource sans contrepartie au moins équivalente (au profit d'un tiers) représentative d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation et, que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable. La provision est estimée en prenant en considération les hypothèses les plus probables à la date d'arrêtée des comptes.

Si l'effet de la valeur temps est significatif, la provision est actualisée. Le taux d'actualisation utilisé pour déterminer la valeur actualisée reflète les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et les risques inhérents à l'obligation. L'augmentation du montant de la provision résultant de l'actualisation est comptabilisée en charges financières.

Les passifs qui répondent aux définitions suivantes sont indiqués en annexe en tant que passifs éventuels :

- une obligation potentielle résultant d'événements passés et dont l'existence ne sera confirmée que par la survenance d'un ou de plusieurs événements futurs incertains et hors du contrôle de l'entité ;
- une obligation actuelle résultant d'événements passés mais qui n'est pas comptabilisée car il n'est pas probable qu'une sortie de ressources soit nécessaire pour éteindre l'obligation ou bien que le montant de l'obligation ne puisse être évaluée avec une fiabilité suffisante.

2.13. Impôt sur les résultats

La société FIPP et certaines de ses filiales ont opté pour le régime fiscal des SIIC avec effet au 1^{er} décembre 2011. De ce fait, le résultat relatif au secteur immobilier sera exonéré d'impôt sur les sociétés, les autres éléments du résultat y étant soumis.

La charge d'impôt comptabilisée est issue du secteur non immobilier.

La charge d'impôt est égale à la somme de l'impôt courant et de l'impôt différé. L'impôt courant est l'impôt dû au titre de l'exercice.

Les impôts différés correspondent à l'ensemble des différences temporelles entre les résultats comptables et fiscaux apparaissant lorsque la valeur comptable d'un actif ou d'un passif est différente de sa valeur fiscale. Ces différences génèrent des actifs et passifs d'impôts qualifiés de différés, ceux-ci sont calculés selon la méthode du report variable.

2.14. Résultat par action

Conformément à la norme IAS 33, le résultat de base par action est obtenu en divisant le « Résultat - part du Groupe » par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice.

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation est calculé sur la base des différentes évolutions du capital social, corrigées, le cas échéant, des détentions par le Groupe de ses propres actions.

Le résultat dilué par action est calculé en divisant le « Résultat – Part du Groupe » par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation majoré de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives.

2.15. Revenus des immeubles

Les loyers sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée du bail et prennent en compte l'ensemble des remises accordées.

Les charges locatives refacturées et les charges locatives globales sont comptabilisées au fur et à mesure de leur engagement.

Les contrats de baux signés entre le groupe et ses locataires sont des contrats de location simple au sens de l'IAS 17. De manière générale, les baux incluent une clause de renouvellement de la période de location et une clause de ré-indexation du loyer ainsi que toutes les clauses généralement stipulées dans ce type de contrat.

Les informations complémentaires à la norme IFRS 7 sont présentées dans la note 9.9.

Les revenus nets des immeubles comprennent l'ensemble des produits et des charges directement rattachés à l'exploitation des immeubles.

2.16. Résultat de cession des immeubles de placement

Le résultat de cession d'immeubles de placement est constitué de la différence entre, d'une part, le prix de vente et les reprises de dépréciation, et d'autre part, la valeur nette comptable consolidée augmentée des frais de cessions.

2.17. Secteurs opérationnels

Conformément à la norme IFRS 8 « Secteurs opérationnels », l'information sectorielle présentée est établie sur la base des données de gestion internes utilisées pour l'analyse de la performance des activités et l'allocation des ressources par le « Principal Décideur Opérationnel ».

Un secteur opérationnel est une composante distincte du Groupe qui est engagée dans la fourniture de produits ou services distincts et qui est exposée à des risques et une rentabilité différents des risques et de la rentabilité des autres secteurs opérationnels.

Les secteurs opérationnels existants au 31 décembre 2016 sont les suivants :

- Bureaux,
- Commerces,
- Hôtels,
- Habitations.

De plus, le marché fluctuant en fonction de l'emplacement géographique, une présentation par zone géographique est également fournie, distinguant les quatre zones suivantes :

- Paris,
- Région Parisienne (hors Paris),
- Province,
- Etranger.

Un résultat net est présenté pour chaque secteur. Les immeubles de placements ainsi que les passifs financiers courants et non courants sont également présentés par secteur.

Note 3. Périmètre de consolidation

3.1. Liste des sociétés consolidées

Société	Adresse	N° RCS	% Contrôle	% Intérêt
Société mère				
SA	FIPP	2 rue de Bassano 75116 PARIS	542.047.212	entité consolidante
Sociétés en intégration globale				
SAS	ALLIANCE 1995	26 ave Georges Bizet 75016 PARIS	402.509.269	100% 100%
SCI	SCI BRIAULX	2 rue de Bassano 75116 PARIS	438.099.921	100% 100%
SCI	SCI BRIHAM	15 rue de la Banque 75002 PARIS	438.099.897	100% 100%
SARL	BSM	2 rue de Bassano 75116 PARIS	412.255.507	100% 100%
SA	HILLGROVE INVEST. GROUP	16 allée Marconi LUXEMBOURG	B161514	100% 100%
Private Ltd Cie	HILLGROVE LIMITED	31 Hill Street LONDON UK	9339805	100% 100%
SA	KENTANA	16 allée Marconi LUXEMBOURG	B 109516	100% 100%
SCI	SCI LE BREVENT	55 rue Pierre Charron 75008 PARIS	415.254.663	100% 100%
SC	LIPO	2 rue de Bassano 75116 PARIS	537 857 914	100% 100%
SNC	SAMRIF	55 rue Pierre Charron 75008 PARIS	389.164.617	100% 100%
SCI	SCI HALPYLLES	6 allée Cyclades 74960 CRAN GEVRIER	438 756 231	100% 100%
SA	FRANCE TOURISME IMMOBILIER	Les près de Flaine 74300 ARACHES LA FRASSE	380 345 256	51% 51%
SARL	SUISSE DESIGN ET CREATION	rue du Nant 22, 1207 GENEVE	CHE 115-592-633	100% 51%
SA	FIDRA	2 rue Gabriel Lippmann L5365 MUNSBACH Lux.	B61606	100% 51%
SCI	SCI MEGEVE INVEST	26 ave Georges Bizet 75016 PARIS	809 997 604	100% 100%
Entrée dans le périmètre de consolidation				
SA	FONCIERE PARIS NORD	15 rue de la Banque 75002 PARIS	542.030.200	23.05% 23.05%
EURL	PAMIER	15 rue de la Banque 75002 PARIS	440 342 178	23.05% 23.05%
SNC	MAINTREUIL	15 rue de la Banque 75002 PARIS	478 221 146	23.05% 23.05%
EURL	ARADIA	183 ave Descartes 93153 LE BLANC MESNIL	790 459 754	23.05% 23.05%
Sortie dans le périmètre de consolidation				
Aucune des sociétés antérieurement consolidées, n'a changé de méthode de consolidation par rapport à l'exercice précédent				

Toutes les filiales sont sous le contrôle exclusif de la société FIPP et sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

Aucune société contrôlée n'a été exclue de la consolidation.

Par ailleurs, la société FIPP détient une participation de 2,66% dans la société VENUS, SNC sise au 2, rue de Bassano, PARIS 16^{ème} RCS PARIS 334 284 890 (cf. § 4.2.1).

Les sociétés HILLGROVE INVESTMENT GROUP, HILLGROVE LIMITED, et SUISSE DESIGN ET CREATION établissant leurs comptes en devises étrangères, leur intégration dans les comptes consolidés engendre la constatation d'écarts de conversion.

3.2. Evolution du périmètre

La direction générale estime avoir pris le contrôle exclusif de fait de la société FONCIERE PARIS NORD au cours de l'exercice.

Alors qu'à l'ouverture de la période la société FIPP détenait 750 000 actions de la société FONCIERE PARIS NORD (soit alors 4,79% du capital social), elle a demandé le remboursement de 8 000 000 ORA et s'est alors trouvé propriétaire d'autant d'actions nouvelles portant ainsi son taux de détention au 31 décembre 2016 à 23,05%.

Ce taux de détention n'est pas suffisant à lui seul pour caractériser le contrôle mais, au cours de l'exercice, la société FIPP a surtout apporté un soutien financier déterminant et exclusif à la société FONCIERE PARIS NORD.

En effet, en un premier temps, la société FIPP s'est engagée auprès de la société FONCIERE PARIS NORD à apporter les fonds nécessaires au respect du plan d'apurement des dettes fiscales de taxes foncières et de taxes sur les bureaux, négocié par la société FONCIERE PARIS NORD avec l'administration fiscale.

Le plan prend place jusqu'au mois de juin 2018 pour un montant total de 2,4 M€, la première échéance de 0,8 M€ est intervenue en juillet 2016.

Puis, en un second temps, en date du 3 octobre 2016, la société FIPP, s'est engagée à apporter à la société FONCIERE PARIS NORD, les fonds nécessaires à ses besoins de trésorerie (autres que la dette fiscale ci-avant évoquée) jusqu'en juin 2018 dans la limite de 1,85 M€.

Ces deux engagements de soutien financier traduisent clairement que la société FONCIERE PARIS NORD dépend de FIPP pour le financement d'une part importante de ses activités (IFRS 10 b19, b),i) et même pour la continuité de son exploitation. De plus, de par l'importance de son engagement financier, présent et passé, la société FIPP est exposée de façon disproportionnée par rapport à ses droits de vote, au rendement de la société FONCIERE PARIS NORD (IFRS 10 b19, d).

En outre, la société FIPP détient 141 826 718 ORA, remboursables en autant d'actions nouvelles, ces ORA constituent une réserve de droits de vote qui pourrait conduire la société FIPP à obtenir la majorité du capital social dans l'hypothèse de leur demande de remboursement ou au plus tard au terme des ORA, soit le 4 décembre 2019.

Enfin la majorité des membres du Conseil d'Administration sont des parties liées à la société FIPP (IFRS B18 d).

La conjonction de l'ensemble de ces éléments : le taux de détention, les droits de vote potentiels détenus, les administrateurs désignés, les financements accordés au cours de l'exercice et l'abstention dans le même temps des autres actionnaires, permet d'établir que les droits détenus sont suffisants pour conférer le pouvoir sur la société FONCIERE PARIS NORD.

Prenant en compte tous ces faits et circonstances, la date de la prise de contrôle de fait a été arrêtée au 3 octobre 2016, date du dernier élément significatif dans l'analyse de la prise de contrôle.

La société FONCIERE PARIS NORD est une société foncière cotée au compartiment C du marché Euronext Paris, société anonyme au capital de 379 602,53€ au 31 décembre 2016 (RCS 542 030 200), sise au 15 rue de la Banque, PARIS 2^{ème}.

Elle détient trois filiales à 100% dont les identités sont précisées au § 3.1.

L'intérêt du soutien financier apporté au groupe FONCIERE PARIS NORD réside essentiellement dans la situation géographique de ses biens immobiliers, en effet, la ville du Blanc Mesnil bénéficiera directement du projet structurant du Grand Paris avec la création sur son territoire, juste en face de nos immeubles, d'une gare ferroviaire du Grand Paris Express.

Cet équipement est couplé avec la volonté forte de la municipalité du Blanc Mesnil de mettre en œuvre un programme ambitieux de sa ville notamment et en premier lieu le quartier environnant de la future gare.

Cette localisation possède un intrinsèque et important potentiel de développement que le groupe FIPP entend valoriser.

Bilan consolidé abrégé du groupe Foncière Paris Nord au 31/12/2016

ACTIF	en K€	PASSIF	en K€
Immeuble de placement	18 529	Capitaux propres part groupe	1 407
Autres immobilisations	488	Provisions pour risques et charges	827
		Passif financier non courant	170
Total des actifs non courants	19 017	Total des dettes non courantes	996
Créances commerciales	1 463	Passif financier courant	6 365
Autres actifs courants	750	Prêt FIPP	1 958
Trésorerie	54	Dettes commerciales	2 361
		Dettes fiscales et sociales	7 507
		Autres dettes courants	689
Total des actifs courants	2 267	Total des passifs courants	18 880
Total actif	21 283	Total Passif	21 283

Le patrimoine immobilier du Groupe représente une surface totale d'environ 52 000 m², constituée de 3 immeubles, édifiés sur un terrain de près de 4 hectares, exclusivement située en région parisienne dans le Centre d'Affaires Paris-Nord au Blanc-Mesnil (93). Le bâtiment abritant le Restaurant Inter-Entreprises (RIE) et représentant environ 4 000 m², appartient pour sa part au syndicat de copropriété du Centre d'Affaires dans lequel le Groupe a une participation de 98,31%.

La valeur du patrimoine immobilier ressort à 18 529 K€ au 31 décembre 2016. Les immeubles sont valorisés suivant la méthode du coût amorti, en effet, eu égard au changement de PLU (Plan Local d'Urbanisme) intervenu pour la zone sur laquelle se situent les immeubles puis du gel de cette zone, servitude consistant à bloquer toute construction pour une durée maximale de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, la juste valeur n'est plus déterminable de manière fiable dans l'ignorance de la densité constructible sur la zone au terme du gel et de son exacte destination.

La situation nette consolidée ressortait au 03 octobre 2016, à 1 746 K€, intégrant un résultat acquis depuis le début de l'exercice de (-2 103 K€) ; le résultat généré postérieurement à la prise de contrôle se soldant par une perte complémentaire de -339 K€.

Les dettes financières courantes sont représentatives :

- pour 6 059 K€ de deux emprunts bancaires auprès de la BNP Paribas et du Crédit Foncier de France, dont le remboursement in fine, après des différés de règlement, a été négocié au 31 décembre 2017 ;
- pour 305 K€ de la partie dette des ORA (Les Obligations Remboursables en Actions, sont analysées comme des instruments financiers hybrides présentant deux composantes un instrument de dette puis pour la partie complémentaire, un instrument de capitaux propres).

Les dettes fiscales et sociales enregistrent notamment un contentieux sur la taxe foncière pour les périodes de 2010 à 2015 pour un montant de 6 297 K€ ; plusieurs instances contentieuses sont en cours, elles sont relatées au § 9.3.

Les contreparties à l'entrée des actifs et des passifs du sous groupe FONCIERE PARIS NORD sont :

- l'annulation des actions et des ORA détenues après leur valorisation à la juste valeur (1 284 K€)(de niveau 3), établie sur la base de la situation nette consolidée du sous groupe FONCIERE PARIS NORD en l'absence de

cotation boursière des ORA ; la revalorisation à la juste valeur des instruments financiers de contrôle (actions et ORA) a généré un produit financier de 1 284 K€ ;

- l'annulation de la quote part interne au groupe de la partie dette financière des ORA (182 K€)
- la création de participations ne donnant pas le contrôle (1 344 K€), établis sur la seule base du pourcentage de participation à la date de la prise de contrôle, en excluant l'exercice ou la conversion possibles des droits de votes potentiels et autres dérivés.
- La constatation d'un écart d'acquisition de 699 K€ ; cet écart a été totalement déprécié dans les comptes.

Conformément à IFRS 3 révisée la société dispose d'un délai de 12 mois à compter de la date de prise de contrôle de FPN pour finaliser l'allocation et le calcul définitif du montant de l'écart d'acquisition. Les montants comptabilisés à ce titre dans les comptes consolidés de FIPP au 31/12/2016 sont donc susceptibles d'être ajustés au terme de ce délai.

La norme IFRS 10 B89 impose de présenter la répartition des capitaux propres et du résultat net des entités consolidées **sur la seule base du pourcentage de participation** au capital que détient FIPP dans les sociétés entrant dans son périmètre de consolidation au 31 décembre 2016. **Les droits potentiels que détient FIPP dans ces sociétés ne peuvent être pris en compte selon cette même norme.**

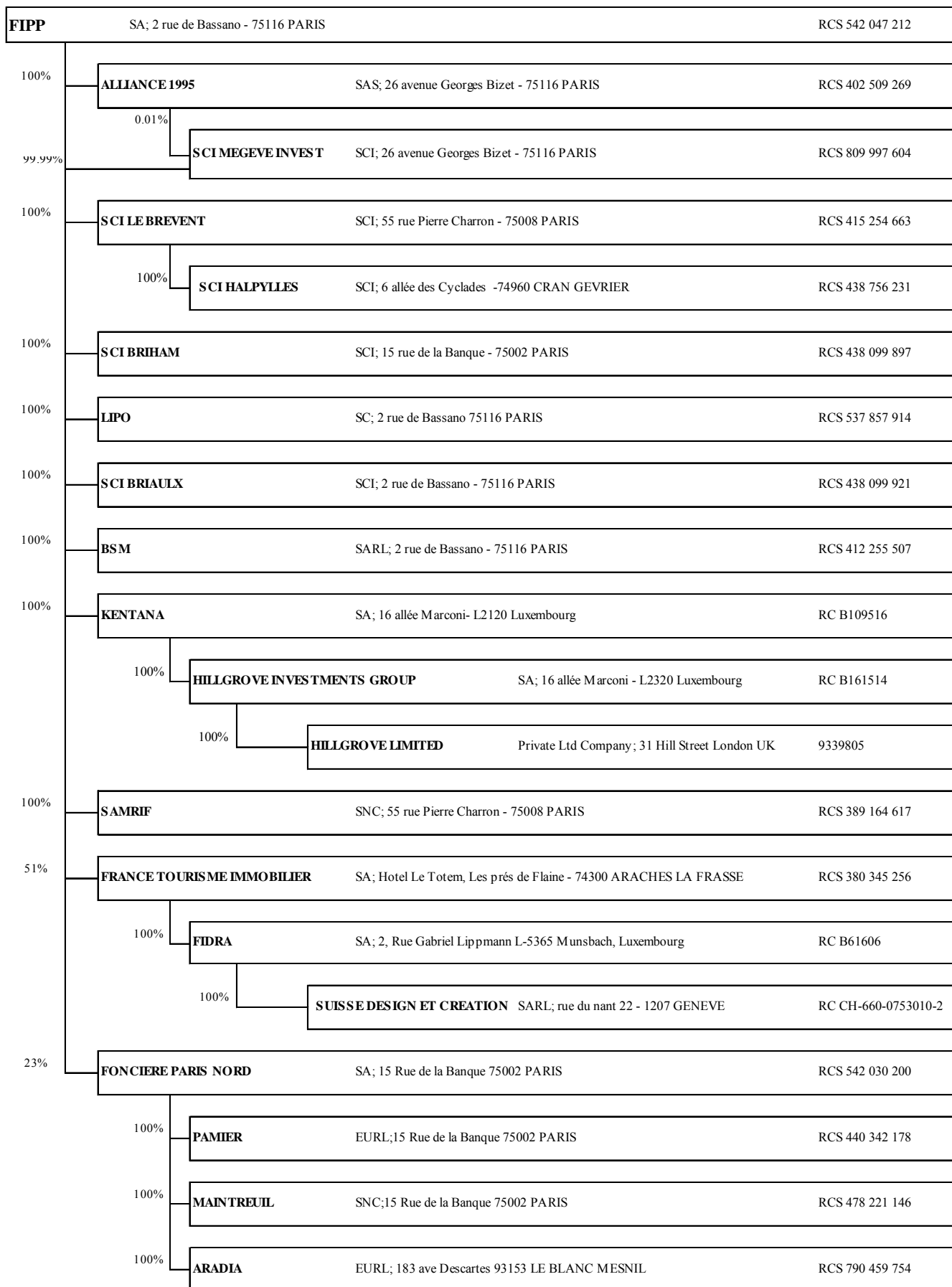
Au 31 décembre 2016, FIPP consolide pour la première fois par intégration globale la société Foncière Paris Nord (FPN ci-après). A cette même date, les droits que détient FIPP dans la société FPN sont de 23,05 %.

Le 4 décembre 2014, FIPP a converti les créances qu'elle détenait sur FPN en Obligations Remboursables en Actions (ci-après ORA). Ce contrat prévoit explicitement que les ORA sont remboursables sans condition, à tout moment et, qu'en tout état de cause, toutes les ORA non remboursées avant leur terme (le 4 décembre 2019) le seront de plein droit à cette date.

Au 31 décembre 2016, FIPP dispose de 141 826 718 ORA restant à lui être remboursées en actions FPN sur un total de 166 904 075 ORA FPN non remboursées à cette même date. Si l'ensemble des ORA FPN avait été remboursé au 31 décembre 2016, le pourcentage de droits au capital détenu par FIPP dans FPN, aurait ainsi été de 73,50%. En conséquence de ces droits à terme, la réserve consolidée affectée aux minoritaires aurait été minorée de 710 K€, droits revenant à FIPP au plus tard le 4 décembre 2019.

La société FIPP a accru sa participation dans la société FRANCE TOURISME IMMOBILIER par le rachat de 0,40 % du capital, elle exerce dorénavant un contrôle à hauteur de 51,02%.

3.3. Organigramme du groupe FIPP



Note 4. Notes annexes : bilan

4.1. Actifs non courants non financiers

4.1.1. Variation de la valeur des immeubles de placements

Au 31 décembre 2016 :

Immeubles de placement (IAS 40)	Valeur Nette Comptable 31/12/2015	Variation de périmètre	Entrées (dépenses immobilisées) (1)	Sorties (cessions d'immeubles)	Transfert	Ecart de change (2)	Variation de juste valeur (3)	Valeur au 31/12/2016
Juste valeur	67 041		248		-5	-2 334	1 875	66 825
							Amortissement et dépréciation	
Coût amorti (Immeubles Foncière Paris Nord)		17 571	80				963	18 614
	67 042	17 572	329		-4	-2 333	2 839	85 440

(1) Les travaux immobilisés concernent essentiellement :

Les chalets de Megève pour 178 K€,

Le centre commercial Clos la Garenne à Fresnes pour 53 K€.

(2) L'écart de change concerne l'immeuble sis à Londres et matérialise la perte de valeur de le livre par rapport à l'euro.

(3) La variation de juste valeur des immeubles du patrimoine est de 1 875 K€. Sa contrepartie est comptabilisée en produit. La variation ressort à + 2,8 % à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2016. Les principales variations de juste valeur concernent :

- L'immeuble « Le Varet » aux Arcs 2000 + 900 K€,
- L'immeuble « Aujon » à Flaine + 615 K€,
- Le chalet Route du Planay à Megève + 412 K€,
- Le centre commercial Clos la Garenne à Fresne -53 K€.

La méthodologie de la juste valeur, son niveau de classement eu égard à la norme IFRS 13 ainsi que sa sensibilité sont précisés au § 2.5.

Au 31 décembre 2015 :

En K€	Valeur Nette Comptable 31/12/2014	Entrées (dépenses immobilisées) (1)	Sorties (cessions d'immeubles) (2)	Transfert (3)	Ecart de change (4)	Variation de juste valeur (5)	Valeur au 31/12/2015
Immeubles de placement (IAS 40)	70 763	2 941	-770	-7 450	897	660	67 041

(1) Les travaux immobilisés concernent essentiellement :

- L'hôtel du Parc des Expositions à Vanves pour 818 K€, travaux effectués avant le transfert de l'immeuble dans la catégorie des immobilisations corporelles,
- L'immeuble LE TOTEM à Flaine pour 1 838 K€,
- Les droits d'enregistrement et frais de cession sur l'immeuble LE TOTEM (cf. (3) ci-dessous) pour 290 K€.

(2) L'appartement situé dans un ensemble immobilier dénommé LES BALCONS DE PRALONG à Courchevel a été cédé à sa juste valeur (770 K€) le 11 août 2015.

(3) Au cours de l'exercice, les immeubles Le TOTEM à Flaine et l'hôtel du Parc des Expositions à Vanves ont fait l'objet d'un échange entre leur propriétaire respectif les sociétés BRIHAM et FRANCE TOURISME IMMOBILIER. L'Hôtel du Parc des Expositions après des travaux à réaliser aura pour vocation d'être exploité directement par le groupe, cet immeuble ne répond donc plus à la définition des immeubles de placement (IAS 40) et a été reclassé en immobilisation corporelle (IAS 16). Conformément à cette norme, la valeur de transfert de l'immeuble est sa juste valeur à la date du changement de son utilisation (IAS 16.60) soit 7 450 K€,

(4) L'écart de change concerne l'immeuble sis à Londres,

(5) La variation de juste valeur des immeubles du patrimoine est de 660 K€. Sa contrepartie est comptabilisée en produit. La variation ressort à + 2,6 % à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2014. Les principales variations de juste valeur concernent :

- L'immeuble « Le Varet » aux Arcs 2000 + 800 K€,
- L'immeuble de Charles Street à Londres + 688 K€,
- L'immeuble « Aujon » à Flaine + 300 K€,
- Le chalet Route du Planay à Megève + 242 K€,
- L'immeuble « LE TOTEM » à Flaine - 430 K€, dont - 290 K€ afférents aux droits d'enregistrement et frais de cession relatif à l'échange,
- L'Hôtel du Parc des Expositions - 942 K€, cette variation de juste valeur est afférente à la période pendant laquelle l'immeuble était classifié dans la catégorie des immeubles de placement, elle résulte principalement de la perte de valeur que constitue l'indemnité de résiliation de bail de 700 K€, enregistrée en immobilisation, versée dans le cadre du protocole conclu avec l'ancien locataire.

La méthodologie de la juste valeur, son niveau de classement eu égard à la norme IFRS 13.

4.1.2. Variations des actifs corporels hors immeubles de placement

Au 31 décembre 2016 :

en K€

Valeurs Brutes	31/12/2015	Transfert	Acquisitions	Cessions	Variation de périmètre	31/12/2016
Immeubles	7 740		196		5	7 941
Autres immobilisations corporelles	75		25		306	407
TOTAL	7 815	0	221	0	311	8 348
Amortissements et dépréciations	31/12/2015	Transfert	Dotations	Cessions et Reprises	Variation de périmètre	31/12/2016
Immeubles	290					290
Autres immobilisations corporelles	59		13		124	196
TOTAL	349		13	0	124	486
Valeurs Nettes	7467					7 862

Les acquisitions de 196 K€ concernent les travaux effectués sur l'hôtel du Parc des Expositions à Vanves.

L'immeuble faisant l'objet de travaux, a été comptabilisé en immobilisation en cours et n'a pas été amorti.

Les autres actifs corporels sont composés essentiellement de mobiliers de bureau et des matériels informatiques.

Au 31 décembre 2015 :

Valeurs Brutes	31/12/2014	Transfert	Acquisitions	Cessions	Variation de périmètre	31/12/2015
Immeubles		7 450	290			7 740
Autres immobilisations corporelles	97		3	-3	-22	75
TOTAL	97	7 450	293	-3	-22	7 815
Amortissements et dépréciations	31/12/2014	Transfert	Dotations	Cessions et Reprises	Variation de périmètre	31/12/2015
Immeubles			290			290
Autres immobilisations corporelles	69		11	-10	-11	59
TOTAL	69		301	-10	-11	349
Valeurs Nettes	28					7 467

Les immobilisations corporelles enregistrent le reclassement de l'immeuble de l'Hôtel du Parc des Exposition à Vanves pour 7 450 K€.

La propriété de cet immeuble ayant été transférée de la société BRIHAM à la société FRANCE TOURISME IMMOBILIER, des droits d'enregistrement et des frais de cession ont été acquittés et comptabilisés en immobilisation pour 290 K€, ils ont été entièrement dépréciés à la clôture.

L'immeuble faisant l'objet de travaux, a été comptabilisé en immobilisation en cours et n'a pas été amorti.

Les autres actifs corporels sont composés essentiellement de mobiliers de bureau et des matériels informatiques.

4.1.3. Variations des actifs incorporels

Au 31 décembre 2016 :

en K€	31/12/2015	Acquisitions	Cessions	Entrées de périmètre	31/12/2016
Valeurs Brutes	753	2	-3	109	861
en K€		Dotations	Cessions et Reprises	Entrées de périmètre	
Amortissements/dépréciations	2			109	111
Valeurs Nettes	751				749

L entrée dans le périmètre du groupe FONCIERE PARIS NORD s'est traduite par la constatation d'un écart d'acquisition pour 699 K€ qui a été analysé comme une non valeur et a été totalement déprécié (cf. note 3.2).

Les autres immobilisation incorporelles sont principalement la marque JACQUES FATH (maroquinerie de luxe) pour 730 K€, et une licence IV pour 21 K€.

Au 31 décembre 2015 :

en K€	31/12/2014	Acquisitions	Cessions	Entrées de périmètre	31/12/2015
Valeurs Brutes	732	21			753
en K€		Dotations	Cessions et Reprises	Entrées de périmètre	
Amortissements/dépréciations	1	1			2
Valeurs Nettes	731				751

Les immobilisations incorporelles sont composées de la marque JACQUES FATH (maroquinerie de luxe) pour 730 K€, du site internet de la société pour une valeur nette comptable nulle et d'une licence IV acquise au cours de l'exercice pour 21 K€.

Les règles et méthodes concernant les éventuelles dépréciations sont développées dans la note 2.7. Aucune dépréciation n'a été enregistrée au 31 décembre 2015.

4.2. Actifs financiers courants et non courants

Les actifs financiers se répartissent comme suit entre les différentes catégories prescrites par la norme IAS 39:

2016										
Actifs financiers en Kp	31/12/2016									
	Actifs détenus à des fins de transaction	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	Total bilan	Coût amorti	Juste valeur enregistrée par capitaux propres	Juste valeur enregistrée par résultat	Juste Valeur	Niveau de juste valeur
Actifs financiers non courants			255	6 955	7 210	255	6 955		7 210	1 et 2
Clients et comptes rattachés			2 380		2 380	2 380			2 380	N/A
Autres créances			2 072		2 072	2 072			2 072	N/A
Autres actifs courants			43		43	43			43	N/A
Actifs financiers courants				196	196			196	196	1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20 487				20 487	20 487			20 487	N/A

2015										
Actifs financiers en Kp	31/12/2015									
	Actifs détenus à des fins de transaction	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	Total bilan	Coût amorti	Juste valeur enregistrée par capitaux propres	Juste valeur enregistrée par résultat	Juste Valeur	Niveau de juste valeur
Actifs financiers non courants			37	6 675	6 712	37	6 675		6 712	1 et 2
Clients et comptes rattachés			820		820	820			820	N/A
Autres créances			1 627		1 627	1 627			1 627	N/A
Autres actifs courants			11		11	11			11	N/A
Actifs financiers courants				136	136			136	136	1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 277				3 277	3 277			3 277	N/A

La norme IFRS 13 définit trois niveaux de juste valeur :

- le niveau 1 qui est une juste valeur issue d'un marché actif pour des actifs ou des passifs identiques ;
- le niveau 2 qui est une évaluation basée sur des paramètres observables, directement ou indirectement ;
- le niveau 3 qui est une évaluation déterminée intégralement ou en partie sur des estimations non fondées sur des paramètres observables directement ou indirectement.

La valeur au coût amorti bilan des créances clients, des autres créances et des autres actifs courants est représentative de leur juste valeur. En effet, lors de la perception d'indices de dépréciations (impayés clients, autres créances non recouvrables), une dépréciation est constatée, afin d'ajuster le montant de la créance à l'entrée de ressources potentiellement envisageable.

4.2.1. Actifs financiers non courants

Au 31 décembre 2016 :

Actifs financiers en Kp	2016							
	31/12/2015	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	31/12/2016	Echéance		
						à 1 an au plus	de 1 an à 5 ans	à plus de 5 ans
Dépôts à terme nantis								
Actifs financiers disponibles à la vente (1)	6 675	280			6 955		6 955	
Dépôts (fonds de roulement)(2)	37			217	254	254		
Prêts								
Actif financier de transaction								
Autres								
TOTAUX	6 713	280	0		7 210	254	6 955	

1) Les actifs financiers disponibles à la vente sont constitués :

de 4 172 titres de la SNC VENUS (soit une participation de 2,66% pour 6 955 K€). La société VENUS est une société immobilière filiale du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT. 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.acanthedeveloppement.fr. Une ordonnance du juge-commissaire du 26 février 2016 a autorisé le liquidateur judiciaire de la société FIG à signer un protocole d'accord qui mettrait notamment fin à cette procédure en contrepartie d'une contribution volontaire au passif de la liquidation judiciaire

de la société FIG. Cette ordonnance a fait l'objet de recours qui sont pendants devant le Tribunal de commerce de Paris. Le protocole, une fois signé par le liquidateur judiciaire, devra ensuite faire l'objet d'un jugement d'homologation par le Tribunal de commerce de Paris.

Les actions et les ORA détenues sur la société FONCIERE PARIS NORD ont été éliminés par le traitement comptable de la consolidation de cette entité. Le prêt consenti par FIPP à la société FONCIERE PARIS NORD, et les autres créances constituent des opérations réciproques qui sont éliminées en consolidation.

Tous les actifs financiers relatifs à la société FONCIERE PARIS NORD avaient été dépréciés à la précédente clôture.

(2) Les dépôts (fonds de roulement) concernent les sommes versées aux syndicats des immeubles exploités.

Au 31 décembre 2015 :

Actifs financiers en K€	31/12/2014	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	31/12/2015	Echéance		
						à 1 an au plus	de 1 an à 5 ans	à plus de 5 ans
Dépôts à terme nantis								
Actifs financiers disponibles à la vente (1)	9 130	307	-2 762		6 675		6 675	
Dépôts (fonds de roulement)(2)	36	1			37	37		
Prêts (3)	112	287	-399					
Actif financier de transaction								
Autres								
TOTAUX	9 278	595	-3 161		6 713	37	6 675	

1) Les actifs financiers disponibles à la vente sont constitués :

- de 4 172 titres de la SNC VENUS (soit une participation de 2,66% pour 6 675 K€,
- de 750 000 actions de la société FONCIERE PARIS NORD, issues de l'exercice de 375 000 BSA (Bons de Souscription d'Actions) et valorisée à une valeur nulle au 31 décembre 2015 ,
- et de 149 826 718 ORABSA (Obligations Remboursables en Actions à Bon de Souscription d'Actions) émise par la société FONCIERE PARIS NORD pour une valeur nette nulle (valeur brute de 7 359 K€ et une dépréciation de 7 359 K€ dont 2 399 K€ au titre de l'exercice) et des intérêts courus s'y rapportant d'une valeur brute de 77 K€, également dépréciée à 100% (concernant l'ensemble des dépréciations sur le groupe FPN cf. § 1.1).

Les ORA constituent des droits de vote potentiels à prendre en compte entre autres critères pour l'analyse du contrôle.

Toutefois l'analyse menée à la clôture a mis en évidence l'absence de contrôle à cette date.

En effet, au regard de la norme IFRS 10, ces droits de vote potentiels ne constituent pas, eu égard à l'existence d'obstacles économiques et administratifs à la clôture, des droits substantiels (IFRS 10.B47), critère indispensable pour qu'ils puissent être pris en compte dans l'analyse du contrôle. C'est pour cette raison que la société FONCIERE PARIS NORD n'a pas été consolidée au 31 décembre 2015.

(2) Les dépôts (fonds de roulement) concernent les sommes versées aux syndicats des immeubles exploités.

(3) Le prêt consenti à la société FONCIERE PARIS NORD pour un montant brut de 399 K€, entièrement déprécié à la clôture.

4.2.2. Stocks

Au 31 décembre 2016 :

en K€	31/12/2015	Acquisitions	Diminutions	Entrées de périmètre	31/12/2016
Marchandises	62				62
Articles de Maroquinerie	81				81
Totaux	143				143

Il s'agit de stock de marchandises et d'articles de maroquinerie issus de l'activité liée à la marque JACQUES FATH (maroquinerie de luxe).

Au 31 décembre 2015 :

en K€	31/12/2014	Acquisitions	Diminutions	Entrées de périmètre	31/12/2015
Marchandises	62				62
Articles de Maroquinerie	81				81
Totaux	143				143

4.2.3. Clients et comptes rattachés et autres créances

Au 31 décembre 2016 :

en Kp	31/12/2016					
	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	3 668	-1 289	2 380	2 380		
Autres créances	2 119	- 47	2 072	2 072		
TOTAUX	5 787	-1 336	4 452	4 452		

Les autres créances au 31 décembre 2016, sont composées principalement de :

- La TVA déductible pour 1 651 K€,
- De fournisseurs débiteurs pour 52 K€,
- Des créances fiscales pour 9 K€,
- Des avoirs à recevoir pour 42 K€
- Une saisie attribution dans le cadre d'un litige en cours pour 51 K€.

Au 31 décembre 2015 :

en Kp	31/12/2015					
	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	1 126	306	820	820		
Autres créances	1 627		1 627	1 627		
TOTAUX	2 753	306	2 447	2 447		

Consécutivement au protocole conclu le 16 octobre 2015 avec la société SERC (cf. 9.3), la créance de ce client a été entièrement contre passée pour partie en perte (1 299 K€) et le solde en immobilisation (700 K€). La perte est compensée par la reprise de la provision pour dépréciation de cette créance qui a généré un produit de 1 709 K€.

Les autres créances au 31 décembre 2015, sont composées principalement de :

- La TVA déductible pour 909 K€,
- De fournisseurs débiteurs pour 52 K€,
- Des créances fiscales pour 54 K€,
- Des avances aux notaires pour 451 K€.

4.2.4. Actifs financiers courants

Au 31 décembre 2016 :

En K€	ISIN	Solde au 31/12/2015	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cession	Solde au 31/12/2016
<u>Actions</u>						
ACANTHE DEVELOPPEMENT	FR 0000064602	133		61		194
ADC SIIC	BE 0974269012	3		-1		2
		136		60		196

Les actifs financiers sont constitués par des actions ACANTHE DEVELOPPEMENT et ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC valorisé à leur cours de clôture au 31 décembre 2016.

Au 31 décembre 2015 :

En K€	ISIN	A nouveau	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cession	Solde au 31/12/2015
<u>Actions</u>						
ACANTHE DEVELOPPEMENT	FR 0000064602	103		30		133
ADC SIIC	BE 0974269012	2		1		3
		105		31		136

4.2.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie

en milliers d'€	Valeur nette 31/12/2016	Valeur nette 31/12/2015
SICAV monétaires		
Disponibilités	20 487	3 277
TOTAL	20 487	3 277

Les flux de trésorerie qui ont conduit à l'augmentation de la trésorerie par rapport à la clôture précédente sont décrits dans le tableau de flux.

4.2.6. Immeubles destinés à la vente

Au 31 décembre 2016 aucun immeuble ne répond à la définition de cette catégorie d'actif.

4.3. Capitaux propres

Au 31 décembre 2016, le capital social est composé de 122 471 554 actions pour un montant global de 15 000 000 d'euros. Il est entièrement libéré. Les actions sont nominatives ou au porteur.

A cette date, l'autocontrôle et l'auto détention représentaient 7 168 986 actions valorisées à 997 K€.

4.3.1. Description de la structure du capital

	ACTIONNARIAT FIPP au 31/12/16			ACTIONNARIAT FIPP au 31/12/15		
	Actions	% de capital	% de droits de vote	Actions	% de capital	% de droits de vote
Monsieur Alain Duménil	6 421 598	5,24%	5,57%	3 411 003	2,79%	2,96%
Rodra Investissement	49 361 425	40,30%	42,81%	49 361 425	40,30%	42,81%
ADC SIIC	6 000 000	4,90%	5,20%	6 000 000	4,90%	5,20%
FIPP (autodétention)	39 501	0,03%	0,00%	40 301	0,03%	0,00%
Kentana (autocontrôle)	1 777 476	1,45%	0,00%	1 777 476	1,45%	0,00%
Alliance 1995 (autocontrôle)	5 351 209	4,37%	0,00%	5 351 209	4,37%	0,00%
Sous total AD et sociétés controlées et détenues directement ou indirectement	68 951 209	56,30%	53,58%	65 941 414	53,84%	50,97%
Flottant	53 520 345	43,70%	46,42%	56 530 140	46,16%	49,03%
Total	122 471 554	100,00%	100,00%	122 471 554	100,00%	100,00%

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire déclaré détenant plus de 5 % du capital ou des droits de vote.

4.3.2. L'information sur les pactes d'actionnaires

Les obligations de déclaration et de publicité des pactes et conventions d'actionnaires sont encadrés par les dispositions de l'article L. 233-11 du code de commerce et l'article 223-18 du règlement général de l'AMF.

La Société n'a pas connaissance de tels pactes ou conventions entre les actionnaires connus et déclarés à la date de clôture de l'exercice.

4.3.3. L'information spécifique lorsque la Société est contrôlée

La Société est contrôlée comme décrit ci-dessus ; toutefois, la Société estime qu'il n'existe pas de risque que le contrôle soit exercé de manière abusive.

4.3.4. Participations ne donnant pas le contrôle

Les participations ne donnant pas le contrôle sont issues de la société FRANCE TOURISME IMMOBILIER et du sous groupe FONCIERE PARIS NORD

a) FRANCE TOURISME IMMOBILIER

La société FRANCE TOURISME IMMOBILIER dont le siège social est situé à Araches la Frasse – Les Près de Flaine – RCS 380 345 256 ANNECY présente des participations ne donnant pas le contrôle pour 48,98% à la clôture de l'exercice.

La société FRANCE TOURISME IMMOBILIER contrôle à 100% une filiale la société FIDRA, SA, 2 rue Gabriel Lippmann - L5365 Munsbach, Luxembourg (B 61606), et une sous filiales la société SUISSE DESIGN CREATION (anciennement) POIRAY JOAILLER (Suisse) SARL, 22 rue du Nant – 1 207 Genève, Suisse (CHE 115 592 633).

Le résultat net de l'exercice de ce sous groupe attribué aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle est de (-305) K€.

Le cumul des réserves consolidées et du résultat de l'exercice revenant aux participations ne donnant pas le contrôle s'élève à la clôture à 5 052 K€.

Informations financières résumées des trois entités du sous groupe FRANCE TOURISME IMMOBILIER

en K€	France TOURISME IMMOBILIER	SUISSE DESIGN CREATION	FIDRA
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-
<u>informations financières abrégées</u>			
Actifs non courants	1		730
Actifs courants	1290	11	7058
<i>dont trésorerie</i>	15	6	3
Passifs courant	-6577	-796	-571
Produit	153	17	59
<i>dont produits financiers d'intérêt</i>	1		59
Dotations aux amortissements	-1		
Charges financières d'intérêt	-57		-1
Résultat net	-556	-21	-43
Résultat global total	-556	-21	-43

b) FONCIERE PARIS NORD

La société FONCIERE PARIS NORD est une société foncière cotée au compartiment C du marché Euronext Paris, société anonyme au capital de 379 602,53€ au 31 décembre 2016 (RCS 542 030 200), sise au 15 rue de la Banque, Paris 2^{ème}.

Elle détient trois filiales à 100% :

- EURL PAMIER sise au 15, rue de la Banque, Paris 2^{ème} (RCS 440 342 178);
- SNC MAINTREUIL, sie au 15, rue de la Banque, Paris 2^{ème} (RCS 478 221 146);
- EURI ARADIA, 183 avenue Descartes Le Blanc Mesnil (93153) (RCS 790 459 754).

Le résultat net de l'exercice de ce sous groupe attribué aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle est de -261 K€.

Le cumul des réserves consolidées et du résultat de l'exercice revenant aux participations ne donnant pas le contrôle s'élève à la clôture à 1 083 K€.

Cette participation ne donnant pas le contrôle sera affecté par le remboursement des ORA (cf.§ 3.2) si les ORA avaient toutes été remboursée, la participation ne donnant pas le contrôle en aurait été minoré de -701 K€.

en K€	sous consolidation FONCIERE PARIS NORD
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	-
<u>Informations financières</u>	
Actifs non courants	18 318
Actifs courants	2 262
<i>dont Trésorerie</i>	54
Passifs non courants	(891)
<i>dont dette financière</i>	(64)
Passifs courants	(188 600)
<i>dont dette financière</i>	(8 246)
Produits	1 104
<i>dont produits financiers d'intérêt</i>	9
Dotations aux amortissements	(200)
Charges financières d'intérêt	(48)
Résultat net	(339)
Résultat global total	(339)

4.4. Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges se décomposent à la clôture ainsi

::

En K€	2015	2016
Litiges prud'hommaux	190	186
Litiges avec des fournisseurs	4	290
Litiges avec des locataires		540
TOTAL	194	1 016

Les provisions concernant le sous groupe FONCIERE PARIS NORD se montent à 826 K€.

4.5. Passifs financiers

4.5.1. Détail des passifs financiers courants et non courants

Au 31 décembre 2016 le montant total des passifs financiers courants et non courants auprès des établissements bancaires s'élève à 15 227 K€ (dont 6 204 K€ émanant de FONCIERE PARIS NORD) contre 10 448 K€ au 31 décembre 2015.

L'endettement net, calculé par différence entre les passifs financiers bruts envers les établissements bancaires et la trésorerie et équivalents de trésorerie, ressort à -5 260 K€ au 31 décembre 2016 contre 7 171 K€ au 31 décembre 2015.

Dettes en milliers d'€	31/12/2016	31/12/2015
Passifs non courants		
Emprunts obligataires	44	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit > 1 an		9 000
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	44	9 000
Passifs courants		
Emprunts obligataires	24	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an	15 059	1 414
Découverts bancaires		
Intérêts courus	99	33
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	15 183	1 448
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	15 227	10 448
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20 487	3 277
ENDETTEMENT NET	-5 260	7 171

Le capital restant dû des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ressort à 15 059 K€ au 31 décembre 2016. Ce montant n'est composé que d'emprunts à taux variable.

Les échéances, la nature des taux et leur périodicité ou date de re-fixation pour tous les contrats souscrits au 31 décembre 2016, ainsi que les flux de trésorerie nécessaires à l'extinction des emprunts (remboursement des échéances de capital et d'intérêts futurs) se décomposent ainsi :

Emprunt	Nature du taux	Date Changement de Taux	Date fin d'emprunt	TAUX	Parts				Total des décaissements
					< 3 mois	> 3 mois et < 1an	>1 an et < 5 ans	à + 5 ans	
Credit Agricole du Luxembourg	Euribor 3 Mois + 1 %	Annuel	sept-2017	0,940%		9 086			En K€ 9 086
BNP	Euribor 3 Mois + 3 %	Trim.	dec-2017		25	3 424			3 450
Crédit Foncier de France	Euribor 3 Mois + 3 %	Trim.	dec-2017		20	2 774			2 794
Sous Total Euribor					45	15 284			15 330
TOTAL GENERAL					45	15 284			15 330

L'emprunt souscrit auprès de la Banque RBS COUTTS qui avait fait l'objet d'un accord de différé d'échéance a été entièrement remboursé au 31 mars 2016.

Après des négociations avec les organismes prêteurs, matérialisées par des avenants aux contrats initiaux conclus en date du 21 octobre 2016, les emprunts deu sous groupe FONCIERE PARIS NORD ont vu leur échéance de remboursement in fine portés au 31 décembre 2017.

Echéancier et juste valeur des dettes

Au 31 décembre 2016 :

en milliers d'€	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à + de 5 ans	TOTAL	Coût amorti	TIE	Juste valeur	Niveau de juste valeur
Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit (1)	64	15 163		15 227	104	15 123	10 448	N/A
Dépôts et cautionnements	464			464	464		464	N/A
Dettes fournisseurs	3 376			3 376	3 376		3 376	N/A
Dettes fiscales et sociales	8 070			8 070	8 070		8 070	N/A
Autres dettes	22 354			22 354	22 354		22 354	N/A
Autres passifs courants	239			239	239		239	N/A
TOTAUX	34 567	15 163		49 730	34 607	15 123	44 951	

(1) dont intérêt courus 75 K€

Les découverts, les dettes fournisseurs, et les dettes fiscales et sociales sont généralement des dettes courantes, leurs valeurs bilantielles sont exprimées au coût, qui sont quasi identiques à leurs justes valeurs.

Le poste « Dettes fiscales et sociales » se compose principalement de :

- Les dettes de personnel et de charges sociales pour 160 K€,
- De dettes de TVA pour 771 K€,
- Taxes foncières pour 6 335 K€ dont 6 296 K€ afférents au sous groupe FONCIERE PARIS NORD (cf. § 9.3),
- Taxe sur les bureaux pour 501 K€ afférents au sous groupe FONCIERE PARIS NORD ;
- Taxes liées à la filiale HILLGROVE LIMITED pour 43 K€,
- Taxes liées à la filiale FIDRA pour 153 K€,
- Taxes diverses pour 28 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- Avance en compte courant reçu de la société RODRA pour 21 008 K€ (dont 21 000 K€ de prêt et 8 K€ d'intérêts courus),
- Avance en compte courant reçu de la société VENUS pour 601 K€ (dont 600 K€ de prêt et 1 K€ d'intérêts courus),
- Avoirs à établir pour 430 K€, correspondants à la reddition des comptes de locataires dont 428 K€ afférent au sous groupe FONCIERE PARIS NORD pour des reddition de charges concernant les années 2009 à 2012 ; et de marchandises à retourner,
- De la dette issue d'un protocole soldant un litige pour 57 K€,
- D'une dette vis à vis du gestionnaire d'immeuble de FONCIERE PARIS NORD pour 73 K€,
- D'une dette vis-à-vis de la COFACE de 55 K€.

Au 31 décembre 2015 :

en milliers d'€	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à + de 5 ans	TOTAL	Coût amorti	TIE	Juste valeur	Niveau de juste valeur
Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit (1)	1 448	9 000		10 448	34	10 414	10 448	N/A
Dépôts et cautionnements	310			310	310		310	N/A
Dettes fournisseurs	1 893			1 893	1 893		1 893	N/A
Dettes fiscales et sociales	725			725	725		725	N/A
Autres dettes	281			281	281		281	N/A
Autres passifs courants	239			239	239		239	N/A
TOTAUX	4 896	9 000		13 896	3 482	10 414	13 896	

(1) dont intérêt courus 34 K€

Les découverts, les dettes fournisseurs, et les dettes fiscales et sociales sont généralement des dettes courantes, leurs valeurs bilantielles sont exprimées au coût, qui sont quasi identiques à leurs justes valeurs.

Par ailleurs, la valeur nette comptable des emprunts à taux variable constitue une approximation raisonnable de leur juste valeur.

Le poste « Dettes fiscales et sociales » se compose principalement de :

- Les charges sociales pour 166 K€,
- De dettes de TVA pour 128 K€,
- L'impôt sur les sociétés de la société BSM pour 161 K€,
- Taxes liées à la filiale HILLGROVE pour 98 K€,
- Taxes liées à la filiale FIDRA pour 141 K€,
- Taxes diverses pour 31 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- Avoirs à établir pour 4 K€, correspondants à la reddition des comptes de locataires et de marchandises à retourner,
- De la dette issue du litige prud'homal KOEFF dont le règlement est étalé pour 45 K€,
- D'encaissements à reverser pour 18 K€,
- Des clients créditeurs pour 41 K€,
- D'une dette vis-à-vis de la COFACE de 137 K€.

Note 5. Notes annexes : compte de résultat

5.1. Revenus nets des immeubles

Les revenus nets des immeubles comprennent l'ensemble des produits et des charges directement rattachés à l'exploitation des immeubles.

en milliers d'€	31/12/2016	31/12/2015
Loyers	1 889	1 999
Charges locatives refacturées	627	491
Charges locatives globales	(1 291)	(1 331)
Revenus nets des immeubles	1 225	1 159

Au 31 Décembre 2016, le chiffre d'affaires du groupe FIPP s'élève à 2 516 K€ (dont 1 889 K€ de revenus locatifs et 627 K€ de charges locatives refacturées) contre 2 490 K€ (dont 1 999 K€ de revenus locatifs et 491 K€ de charges locatives refacturées) en 2015.

Une hausse de chiffre d'affaires de 1%, soit 26 K€, a donc été constatée entre 2015 et 2016.

La baisse des revenus locatifs (-110 K€) est atténuée par la hausse des charges locatives refacturées (+136 K€).

L'activité hôtelière a enregistré une diminution de son chiffre d'affaires de -115 K€.

Cette baisse s'explique par la vacance, en 2016, de l'Hôtel du Parc des Expositions, en cours de restructuration. Il avait généré 273 K€ sur 2015.

La franchise accordée au locataire de l'hôtel Le Totem à Flaine s'est terminée en juin 2016. Il y a donc eu une augmentation du chiffre d'affaires de +149 K€ par rapport à 2015 pour ce site.

L'hôtel des Arcs 2000 a généré une augmentation du chiffre d'affaires de +9 K€.

L'activité résidentielle en 2016 a connu une diminution de -20 K€ par rapport à 2015. Cette baisse s'explique par un chiffre d'affaires réalisé en 2015 de 11 K€ avec l'appartement situé à Courchevel et vendu courant 2015.

D'autre part, le cours de change de la livre sterling / € défavorable entre la moyenne annuelle 2015 (1GBP = 1,37 €) et 2016 (1GBP = 1,22 €) a eu un impact de -44 K€ pour le bien situé à Londres.

Enfin, le chiffre d'affaires des biens sis à Megève a augmenté de +35 K€ en 2016 par rapport à 2015.

Le départ de deux locataires en 2015 dans le Centre Commercial du Clos la Garenne à Fresnes provoque une baisse de -38 K€.

Enfin, l'intégration, en octobre, de l'activité de l'ensemble immobilier appartenant au groupe FONCIERE PARIS NORD a généré sur la période un chiffre d'affaires de 199 K€.

Le groupe n'a pas comptabilisé de loyers conditionnels sur l'exercice 2016.

La description générale des dispositions des contrats de location est faite dans la note 2.15.

5.2. Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel est défini comme la différence de l'ensemble des charges et produits ne résultant pas des activités financières des sociétés mises en équivalence, des écarts d'acquisitions négatifs, des activités abandonnées et de l'impôt conformément à la recommandation CNC 2009-R-03.

En milliers d'€	31/12/2016	31/12/2015
Frais de personnel	(534)	(648)
Autres frais généraux	(1 086)	(1 037)
Autres produits et charges	(582)	(1 308)
Variation de valeur des immeubles de placement	1 875	660
Dotations aux autres amortissements et provisions	(1 069)	(398)
Reprises des autres amortissements et provisions	991	1 914
Résultat de cession des entités déconsolidées		(1)
Charges / Produits Net(tes) d'Exploitation	(405)	(818)
Résultat de cession d'immeubles de placement		
Résultat opérationnel	821	341

A fin décembre 2016, le résultat opérationnel hors résultat de cession des immeubles de placement est un bénéfice de 821 K€ contre 341 K€ au 31 décembre 2015.

Les frais de personnel (534 K€) enregistrent la charge de salaires et de charges sociales des salariés, plus les charges de salaires et de charges sociales refacturées au groupe FIPP, moins les salaires et les charges sociales que le Groupe FIPP refacturent à des sociétés extérieures au Groupe.

Les coûts de personnel spécifique au sous groupe FONCIERE PARIS NORD se montent à 48 K€ ; l'exercice 2015 enregistrait le règlement d'un litige prud'hommal pour 108 K€, hormis ces deux évolutions les charges sociales restent stables.

Les Autres produits et charges enregistraient l'exercice précédent la perte de la créance sur l'ancien locataire SERC (1 299 K€). Cet exercice ce poste d'un montant de (582 K€) enregistre principalement :

- l'apurement de créances douteuses de client dans le sous groupe FONCIERE PARIS NORD pour -785 K€ qui est couvert par des reprise de dépréciation pour un montant de +775 K€ ;
- le produits des travaux immobilisée sur l'immeuble sis à Vanves pour +182 K€ (cf. § 4.1.2)
- la dette issue d'u protocole concluant un litige pour -60 K€ ;
- l'annulation de charges à payer à la suite du règlement définitif de deux litiges pour + 113 K€.

La variation de juste valeur des immeubles de placement (+1 875 K€) représente l'évolution de la valeur des immeubles de placement sur l'exercice (cf. § 4.1.1).

Les dotations aux autres amortissements et provisions de l'exercice (1 069 K€) se décomposent principalement ainsi :

- les dotations aux litiges prud'homaux (110 K€),
- les dotations aux amortissements sur l'ensemble immobilier du BLANC MESNIL (FONCIERE PARIS NORD) (198 K€) ;
- les dotations aux amortissements sur les autres immobilisations (13 K€),
- et la dépréciation de l'écart d'acquisition constaté lors de l'entrée dans le groupe de FONCIERE PARIS NORD (cf. 3.2) (699 K€).

Les reprises de provisions (+ 991 K€) concernent principalement la couverture de risques prud'homaux pour 28 K€ de litige pour 87 K€, et les créances clients pour 875 K€ dont 775 K€ se rapportent aux clients douteux de FONCIERE PARIS NORD.

5.3. Résultat net

en milliers d' €	31/12/2016	31/12/2015
Résultat opérationnel	821	341
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	60	229
Coût de l'endettement financier brut	(148)	(223)
Coût de l'endettement financier net	(88)	7
Autres produits et charges financiers	1 444	(1 503)
Résultat avant impôts	2 176	-1 156
Ecart d'acquisition négatif		
Charge d'impôt	(49)	1
Résultat net	2 127	-1 156
attribuable aux		
Propriétaires du groupe	2 693	(424)
Participations ne donnant pas le contrôle	(566)	(731)

Les produits de trésorerie se compose de variation de la juste valeur des actifs financiers courants pour + 60 K€ (cf. § 4.24),

Les « Autres produits et charges financiers » (+ 1 444 K€) enregistrent principalement :

- la distribution de dividende versé par la société ACANTHE DEVELOPPEMENT pour +127 K€,
- des écart de de change pour -20 K€,
- les produits d'intérêt sur les ORA émises par la société FONCIERE PARIS NORD antérieurs à la consolidation de celle-ci pour 62 K€.
- l'évaluation à leur juste valeur des action et ORA de FONCIERE PARIS NORD pour +1 284 K€, en effet, avant leur contrepassation lors de l'entrée du sous groupe FONCIERE PARIS NORD, les titres (actions et ORA) ont été portés à leur juste valeur ; alors qu'à la précédentes clôture, ils avaient été totalement dépréciés, aussi est ce la totalité de leur juste valeur qui est enregistrée en produit financier.

Le résultat net consolidé est un profit de 2 127 K€ se répartissant à hauteur de 2 693 K€ pour la part des propriétaires du Groupe et de -566 K€ pour les participations ne donnant pas le contrôle.

Toutefois, si la totalité des ORA avait été remboursé au 31 décembre 2016, le résultat net consolidé revenant aux participations ne donnant pas le contrôle en aurait été amélioré de + 171 K€ (cf. § 3.2).

5.4. Vérification de la charge d'impôt

en Kp	31/12/2016	31/12/2015
Résultat net	2 127	-1 156
Charge/Produit d'impôt	49	
Résultat avant impôt	2 176	-1 156
Taux d'impôt	33.33%	33.33%
Charge d'impôt théorique	725	-385
Impact fiscal des :		
- du régime SIIC	-791	-566
- différences permanentes	-19	-15
- filiales étrangères	-63	-247
- imputations et créations de déficits fiscaux	197	1 213
Charges d'impôt	49	0

Note 6. Secteurs opérationnels

Le Groupe réalise l'intégralité de son chiffre d'affaires dans la zone Euro, et au Royaume Uni. Le chiffre d'affaires provient de l'activité immobilière.

Le patrimoine immobilier du Groupe représente au 31 décembre 2016 une surface totale de 90 313 m² répartie de la manière suivante :

Nature du patrimoine			Situation géographique		
En m ²	31-déc-16	31-déc-15	Répartition en % en fonction des m ²	31-déc-16	31-déc-15
Bureaux	1 844	1 844	Paris	0.0%	0.0%
Résidences Hôtelières (1)	28 799	28 799	Région Parisienne	68.3%	21.1%
Habitations	1 952	1 952	Province	31.1%	77.5%
Surfaces commerciales	3 574	3 574	Etranger	0.6%	1.4%
Immeubles en restructuration (2)	54 030	0	Total	100%	100%
Divers (3)	113	113			
Total	90 313	36 283			

- (1) Dont 2 250 m² pour l'hôtel du Parc des Expositions à Vanves qui fait l'objet de travaux importants. Cet immeuble est aussi classé en Immobilisations corporelles.
- (2) Le patrimoine immobilier du sous groupe FONCIERE PARIS NORD qui constitue la seule modification de patrimoine par rapport à l'exercice précédent, est considéré en restructuration dans l'attente de la définition exacte des droits à construire affecté à la zone des immeubles
- (3) Surfaces de réserves, de caves, et d'emplacements de parking.

La surface des terrains non bâtis (à Verdun) au 31 décembre 2016 s'élève à 127 ares et 05 centiares.

L'activité du groupe au cours de l'exercice écoulé est décrite dans la note 1.1 du rapport de gestion sur les comptes clos le 31 décembre 2016.

Répartition de la valeur du patrimoine immobilier en secteurs géographiques

Par secteur géographique	31-déc-16	31-déc-15
En K€		
Province	50 809	48 690
Paris et Région Parisienne	28 260	9 450
Etranger	14 016	16 350
Total	93 085	74 490

Le patrimoine inclus les immeubles de placement pour 85 439 K€ (dont 66 825 K€ évalués à la juste valeur et 18 614 K€ au coût amorti de par l'impossibilité d'une évaluation à la juste valeur concernant le patrimoine immobilier de FONCIERE PARIS NORD) et l'immeuble classé en immobilisation corporelle pour 7 646 K€.

Au 31 décembre 2016

Compte de résultat par secteur d'activité au 31 décembre 2016

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Projet de restructuration	Autres	TOTAL
Loyers	-	36	1 135	612	106	-	1 889
Charges locatives refacturées	-	12	227	295	93	-	627
Charges locatives globales	-	(203)	(497)	(351)	(239)	(2)	(1 291)
Revenus nets des immeubles	-	(154)	865	555	(40)	(2)	1 225
Frais de personnel (1)	(26)	(51)	(379)	(28)	(48)	(2)	(533)
Autres frais généraux (1) et (2)	(53)	(102)	(760)	(56)	(111)	(3)	(1 086)
Autres produits et charges (3)	-	(55)	203	(12)	(661)	(56)	(581)
Variation de valeur des immeubles de placement	-	(54)	1 521	412	-	(5)	1 875
Dotations aux autres amortissements et provisions	-	-	(6)	(2)	(946)	(114)	(1 068)
Reprises des autres amortissements et provisions (4)	-	55	-	12	808	115	990
Résultat de cession des entités déconsolidés	-	-	-	-	-	-	-
Produits de trésorerie	3	6	47	3	-	-	60
Coût de l'endettement financier brut	(6)	(12)	(92)	(7)	(31)	-	(148)
Autres produits et charges financiers (5)	8	16	118	9	1 293	1	1 444
Résultat avant impôt	(74)	(351)	1 517	887	264	(66)	2 177
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	-	(49)	(49)
Résultat net	(74)	(351)	1 517	887	264	(115)	2 127

Le site immobilier de FONCIERE PARIS NORD fait l'objet d'un suivi spécifique de la part de la direction générale aussi ses données économiques sont elles isolées dans la colonne "projet de srestructuration".

(1) Les frais de personnels et les autres frais généraux sont répartis en fonction des m²

(2) Les autres frais généraux sont constitués essentiellement des coûts de gestion

(3) Les autres charges se composent principalement des pertes sur les créances client de FONCIERE PARIS NORD pour -785 K€ dont la dépréciation a été reprise pour 775 K€, et, des produits d'immobilisation d'encours sur l'immeuble de Vanves pour 181 K€.

(4) Les reprises de provision concernent principalement les créances clients de FONCIERE PARIS NORD et la reprise de dépréciation de l'ensemble immobilier de FONCIERE PARIS NORD consécutivement au test de dépréciation effectué à la clôture.

(5) Les autres produits et charges financiers non affectable enregistrent principalement les produits de participations (ACANTHE DEVELOPPPEMENT) pour 127 K€ et le produit financier d'enregistrement de la juste valeur des titres (actions et ORA) FPNCIERE PARIS NORD avant leur consolidation.

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2016

En K€	Bureaux	Commerce	Hôtels	Habitations	Non Affectable (1)	TOTAL
Actifs						
Immeubles de placements	728	1 272	37 979	26 416	19 044	85 440
Immeubles en immobilisations corporelles			7 646			7 646
Passifs						
Passifs financiers non courants					64	64
Passifs financiers courants				9 022	6 141	15 163

(1) Il s'agit du terrain à Verdun, de caves à Flaines, et de l'ensemble immobilier de Foncière Paris Nord

Acquisitions d'actifs sectoriels évaluée au 31/12/2016 :

Néant

Au 31 décembre 2015

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2015

En K€	Bureaux	Commerce	Hôtels	Habitations	Non Affectable (1)	TOTAL
Actifs						
Immeubles de placements	681	1 319	36 445	28 160	435	67 041
Immeubles en immobilisations corporelles			7 450			7 450
Passifs						
Passifs financiers non courants				9 000		9 000
Passifs financiers courants			211	1 237		1 448

(1) Il s'agit du terrain à Verdun et de caves à Flaines

Acquisitions d'actifs sectoriels évaluée au 31/12/2015 :

Néant

Au 31 décembre 2016

Compte de résultat par zone géographique au 31 décembre 2016

(en K€)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
Loyers	-	142	1 454	293	-	1 889
Charges locatives refacturées	-	107	503	17	-	627
Charges locatives globales	-	(684)	(548)	(59)	-	(1 291)
Revenus nets des immeubles	-	(435)	1 409	251	-	1 225
Revenus des autres activités	-	-	-	-	-	-
Frais de personnel (1)	-	(125)	(401)	(7)	-	(534)
Autres frais généraux (1) et (2)	-	(267)	(805)	(14)	-	(1 086)
Autres produits et charges (3)	-	(535)	9	-	(56)	(582)
Variation de valeur des immeubles de placement	-	(53)	1 928	-	-	1 875
Dotations aux autres amortissements et provisions	-	(946)	(8)	-	(114)	(1 068)
Reprises des autres amortissements et provisions (4)	-	864	12	-	115	991
Résultat de cession des entités déconsolidés	-	-	-	-	-	-
Produits de trésorerie	-	9	50	1	-	60
Coût de l'endettement financier brut	-	(50)	(97)	(2)	-	(148)
Autres produits et charges financiers (5)	-	1 317	125	2	-	1 444
Résultat avant impôt	-	(221)	2 221	231	(55)	2 177
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	(49)	(49)
Résultat net	-	(221)	2 221	231	(104)	2 127

(1) Les frais de personnels et les autres frais généraux sont répartis en fonction des m²

(2) Les autres frais généraux sont constitués essentiellement des coûts de gestion

(3) Les autres charges se composent principalement des pertes sur les créances client de FONCIERE PARIS NORD pour -785 K€ dont la dépréciation a été reprise pour 775 K€, et, des produits d'immobilisation d'encours sur l'immeuble de Vanves pour 181 K€.

(4) Les reprises de provision concernent principalement les créances clients de FONCIERE PARIS NORD et la reprise de dépréciation de l'ensemble immobilier de FONCIERE PARIS NORD consécutivement au test de dépréciation effectué à la clôture.

(5) Les autres produits et charges financiers non affectable enregistrent principalement les produits de participations (ACANTHE DEVELOPPPEMENT) pour 127 K€ et le produit financier d'enregistrement de la juste valeur des titres (actions et ORA) FPNCIERE PARIS NORD avant leur consolidation.

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2016

En K€	Paris	Région Parisienne	Province	Etranger	Non Affectable	TOTAL
Actifs						
Immeubles de placements		20 614	50 809	14 016		85 440
Immeubles en immobilisations corporelles		7 646				7 646
Passifs						
Passifs financiers non courants		64				64
Passifs financiers courants		6 141	9 022			15 163

Acquisitions d'actifs sectoriels évaluées au 31/12/2016 :

Néant

Au 31 décembre 2015

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2015

En K€	Paris	Région Parisienne	Province	Etranger	Non Affectable	TOTAL
Actifs						
Immeubles de placements		2 000	48 690	16 350		67 041
Immeubles en immobilisations corporelles		7 450				7 450
Passifs						
Passifs financiers non courants			9 000			9 000
Passifs financiers courants			211	1 237		1 448

Acquisitions d'actifs sectoriels évaluées au 31/12/2015 :

Néant

Note 7. Engagements hors bilan

Les engagements, internes ou externes au Groupe, sont les suivants :

7.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé

7.1.1. Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés liés au périmètre du groupe	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	31/12/2016 en K€	31/12/2015 en K€
Engagement de prise de participations	Néant	Néant	Néant
Engagements sur les entités structurées non consolidées mais susceptibles d'avoir des effets significatifs sur les états financiers	Néant	Néant	Néant
Autres	Néant	Néant	Néant

A ce jour, FIPP n'a pas demandé de remboursement anticipé des ORA FPN qu'elle détient. Si l'ensemble des détenteurs d'ORA demandaient le remboursement en actions, FIPP détiendrait 75,34% du capital de FONCIERE PARIS NORD.

7.1.2. Engagements reçus

Engagements hors bilan reçus liés au périmètre du groupe	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	31/12/2016 en K€	31/12/2015 en K€
Engagements reçus dans des opérations spécifiques	Néant	Néant	Néant

7.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement

7.2.1. Engagements donnés

Les engagements listés, ci-dessous, garantissent des passifs inclus dans le bilan consolidé, et ne viennent donc pas s'additionner au montant de ces passifs.

Les engagements ne sont exerçables qu'à hauteur des sommes restant réellement à rembourser au jour de l'exercice de la garantie, majorée des frais, droits et accessoires dans la limite de 20% de ce montant. L'impact réel de ces engagements pour le Groupe à la date de clôture des comptes de l'exercice figure, ci-dessous.

en milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2016	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Cautions données au profit des établissements financiers	1 414	6 059	6 059	-	-
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles achetés Montant de l'emprunt restant du majoré d'un coefficient 1,2	12 497	18 071	18 071	-	-
Nantissements des loyers commerciaux	1 414	6 059	6 059	-	-

L'accroissement des engagements vis à vis des établissements financiers provient de l'entrée dans le périmètre de FONCIERE PARIS NORD qui a une dette d'emprunt de 6 059 K€.

Les durées des engagements sont liées à la durée de remboursement des emprunts.

Autres engagements

Par ailleurs, le groupe n'a pas accordé à des tiers des lignes de crédit non encore utilisées (lettres de tirages, ...) et n'a pas d'engagements de rachat de valeurs prêtées ou déposées en garanties.

7.2.2. Engagements reçus

Néant

7.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe

7.3.1. Engagements donnés

Hypothèques légales du trésor :

La Direction Générale des finances publiques du Blanc-Mesnil a constitué précédemment des garanties propres à couvrir le montant des taxes foncières et taxes sur les bureaux pour lesquelles le groupe FONCIERE PARIS NORD a demandé un délai de paiement.

Au 31 décembre 2016, le montant global des hypothèques légales du trésor prises au titre de différents rôles de taxes foncières et de taxes sur les bureaux s'élève à 7 183 K€. Il est rappelé que la dette en principale au 31 décembre 2016 est de 5 668 K€ dont 1 575 K€ sont à ce jour exigibles et ayant fait l'objet d'un accord de paiement (Cf. § 9.3).

Dans le cadre de l'accord conclu avec la CCSF en juin 2016, une hypothèque de 1^{er} rang a été consentie sur l'immeuble BONAPARTE au profit du Trésor Public.

7.3.2. Engagements réciproques

L'hôtel TOTEM a été donné à bail le 18 juin 2015 pour une durée ferme de 12 ans, sans faculté de donner congé avant l'expiration de la 12^{ème} année du bail.

Le loyer plein et entier est de 525 K€ hors taxe et hors charge, à régler en totalité sur la période hivernale.

Le loyer est indexé annuellement en fonction de l'évolution de l'indice des loyers commerciaux (ILC), il est garanti par un dépôt de garantie d'un montant représentant 2 mois de loyer hors taxe et hors charge, et, par une caution garantissant toutes les sommes dues par le preneur au titre du bail.

en K€	à - 1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Paielements futurs minimaux des locations non résiliables	422	2 100	2 866
Loyers conditionnels de la période	Néant		

Note 8. Exposition aux risques

Le Groupe a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats et considère qu'il n'y a pas d'autre risque significatif hormis ceux présentés dans la note 2.3 et 2.4 du rapport de gestion sur les comptes clos au 31 décembre 2016.

Note 9. Autres informations

9.1. Actif net réévalué

Le Groupe FIPP a décidé d'adopter la méthode de la juste valeur prévue par la norme IAS 40, afin d'évaluer les immeubles de placement. Cette option a pour objet de refléter dans les comptes consolidés les variations du marché des « immeubles de placement », et de donner au patrimoine sa valeur de marché.

Contexte économique ^{1 2} :

La Direction porte une attention particulière à l'évaluation de la juste valeur de ses immeubles qu'elle mène avec une grande rigueur. Dans l'environnement macroéconomique international et national que nous connaissons, l'immobilier d'entreprises reste encore un actif des plus rentables et une valeur refuge pour les investisseurs. Cela oblige d'autant plus d'avoir une attention toute particulière sur la valorisation de son patrimoine, composante principale de l'activité du groupe et de son résultat.

La croissance annuelle 2016 du PIB s'établit à + 1,1% contre + 1,2% en 2015. Les principaux indicateurs économiques restent toujours contrastés : le taux de chômage qui passe de 10,3% à fin 2015 à 10,1% de la population active fin 2016, un commerce extérieur qui pèse négativement sur la croissance pour 0,9 point alors que, dans le même temps, la production totale française augmente de 1,4% par rapport à 2015 et que la consommation des ménages progresse de 1,8% (portée par l'achat de biens d'équipements du logement au 1^{er} semestre 2016).

Le 4^{ème} trimestre 2016 livre cependant des tendances encourageantes pour 2017 avec une croissance du PIB de 0,4%, des dépenses des ménages qui accélèrent de 0,6% avec des exportations plus vigoureuses de 1,3% par rapport au 3^{ème} trimestre 2016 et des importations ralenties (+1% contre + 2,7% au 3^{ème} trimestre 2016).

En 2016, le manque de dynamisme de la croissance française est principalement imputable à la faiblesse des exportations, d'où une contribution négative du commerce extérieur à l'évolution du PIB. La croissance de l'activité en France a encore été plus faible que la moyenne européenne (+ 1,7%).

Cependant, ce constat s'explique par la nature même de cette croissance 2016 : l'investissement en biens d'équipement, en nette progression par rapport à 2015, a nécessité des importations.

Rétrospectivement, il semble que l'évolution de l'activité très faible au cours des 2^{ème} et 3^{ème} trimestres 2016 s'explique par des problèmes conjoncturels de certains secteurs comme l'agriculture et l'aéronautique et que les tendances positives du 4^{ème} trimestre augurent une meilleure année 2017.

Malgré une année électorale très indécise, la consommation des ménages, un chômage ralenti, un prix du pétrole encore assez bas conjugué à des taux d'intérêts très faibles devraient tenir le niveau d'activité, en particulier celles des entreprises. Les investissements de celles-ci ont progressé de 4,3% en 2016. Cet environnement plutôt positif se retrouve dans la mesure du « climat des affaires, au-dessus de la moyenne, et du moral des ménages, à un plus haut depuis dix ans.

Les prévisions de croissance 2017 du PIB français ressortent entre 1,1% et 1,4%. Certains économistes sont convaincus que les investissements des entreprises devraient progresser à-nouveau si le niveau de demande intérieure s'affirme tandis que d'autres estiment que les incertitudes liées aux élections de 2017 comme le retour de l'inflation et les risques pesant sur les relations commerciales internationales sont de nature à faire stagner l'activité économique française.

En 2016, les marchés financiers ³ auront connu des fortunes diverses : le CAC 40 termine l'année sur une hausse de 4,86%, très en-deçà de sa performance de 2015, + 8,53%, alors que le Dow Jones finit en hausse de 14,53% tout comme Londres, +14,43%. A l'inverse, la bourse italienne a fondu de 10%, baisse liée aux difficultés de son secteur bancaire.

Tirillée entre bonnes et mauvaises nouvelles politiques (suivant les points de vue) avec le Brexit et l'élection de Trump, la bourse de Paris s'est redressée en fin d'année avec l'augmentation des cours du pétrole et des autres

¹ Insee – Informations rapides du 28 février 2017

² Les Echos 31 janvier 2017

³ Agence Option Finance repris par Lefigaro.fr en date du 30 décembre 2016

matières premières (secteur minier) puis grâce au secteur bancaire qui a pleinement profité des perspectives de relèvement des taux américains dans le sillage d'une relance budgétaire.

Les analystes s'attendent à des marchés en progression en 2017 (effet « Trump ») mais restent prudents compte tenu des incertitudes européennes créées par le Brexit et les élections françaises et allemandes.

- **Le Marché français de l'hôtellerie :**

L'essentiel des 26 500 hectares de domaines skiable offerts par la France se concentrent dans le Massif Alpin, qui accueille également 86% des journées-skieurs réalisées grâce notamment à la présence des plus grandes stations du territoire. Alors que la fréquentation des pistes de ski françaises est globalement plutôt stagnante ou en baisse sur la décennie, les Alpes, où la clientèle étrangère est particulièrement présente, sont le massif qui tire le mieux son épingle du jeu.

Dans les Alpes, le nombre de nuitées a ainsi progressé plus rapidement que la fréquentation des pistes depuis 2005. Cet apparent paradoxe entre une diminution des journées-skieurs et une demande croissante d'hébergement s'explique notamment par une diversification de l'offre dans les stations, qui cherchent à ne plus apparaître uniquement comme une destination ski. Les investissements récemment réalisés par les stations concernent en partie l'amélioration des infrastructures et des domaines skiables, mais également de plus en plus la réalisation de nouveaux équipements de loisirs enrichissant l'offre des stations. A l'échelle des deux Savoie, les derniers résultats de fréquentation publiés en octobre 2016⁴ montrent que l'hiver 2015/2016 a connu, en terme de nuitées touristiques, la deuxième plus haute fréquentation des 22 dernières années avec près de 40 millions de nuitées. La tendance long terme est haussière au rythme d'environ +0,2%/an. Alors que la clientèle française (58% de l'ensemble) stagne, les étrangers (Anglais à 43%) se sont montrés nettement plus présents, à l'exception toutefois des Russes dont la part de marché baisse régulièrement depuis 2013. La fréquentation hôtelière affiche une progression moyenne de 6% par rapport à l'hiver précédent et le taux d'occupation de 65% s'avère logiquement en hausse sensible (61% avec les hôtels de vallée).

La tendance estivale est la même, à savoir TO en hausse (63%), stagnation du nombre des nuitées françaises et progression du nombre de nuitées étrangères. La proportion de clients étrangers est cependant nettement plus faible l'été que l'hiver (respectivement 30% contre 42%).

Le marché hôtelier national se caractérise par une forte demande émanant de la clientèle (la France reste la 1ère destination touristique mondiale avec 83,8 millions de clients en 2014) et par une demande toujours croissante en provenance d'investisseurs, avec un niveau record atteint en 2014 (chiffres 2015 en cours d'étude) de 2,8 milliards d'euros (+18% par rapport à 2013). Les investisseurs disposent toujours d'abondantes liquidités et apprécient dans les actifs hôteliers le niveau des rendements offerts (principalement compris entre 6% et 7%), globalement supérieurs à ceux d'autres classes d'actifs (notamment habitation, bureaux, commerces).

Au cours des dernières années, ce marché a été surtout dynamisé par d'importantes transactions sur le segment haut de gamme ; dans les Alpes, les opérateurs se sont principalement concentrés sur les stations attirant les clients les plus aisés (notamment Courchevel, Megève, Méribel et Val d'Isère). Les cibles prioritaires sont des actifs « prime », situés dans les stations renommées, sous contrats (bail classique ou délégation de management), exploités par des opérateurs reconnus. Sur la période récente, les taux de rendements ont été principalement placés entre 6% (voire 5,50%) et 7%. Cependant, dans des secteurs recherchés comme Courchevel 1850 et sur le segment de marché le plus haut de gamme, les dernières transactions ont fait apparaître des taux très faibles, de l'ordre de 3%, appliqués à des loyers représentant une part importante du CA (jusque 30%). Cette large fourchette de taux est bien représentative de la forte diversité qualitative des portefeuilles d'actifs de type hôtelier.

Il est enfin à noter que la grande majorité des dernières ventes d'hôtels a été réalisée sur des ensembles « murs et fonds ». Concernant les ventes en bloc, le marché porte soit sur d'anciens actifs destinés à être entièrement rénovés, soit sur des Villages Vacances (type Club Méditerranée, VVF...) vendus principalement sur la base de taux compris entre 5,75% et 6,75%.

⁴ Etude de marché Crédit Foncier Immobilier Expertise

- Le Marché londonien ^{5 6}:

L'économie britannique est restée étonnamment dynamique en 2016 avec une croissance de 2% malgré la décision choc de quitter l'Union européenne, mais l'entrée dans le vif du sujet du Brexit fait craindre un ralentissement cette année.

Cette première estimation de la croissance du produit intérieur brut par l'Office des statistiques nationales (ONS) montre que l'activité s'est peu ou prou maintenue à un rythme soutenu, à peine inférieur à celui de 2015 (2,2%). Surtout, cette performance très honorable est bien supérieure à ce qu'attendaient la plupart des économistes lorsque les Britanniques ont voté par référendum pour sortir de l'UE le 23 juin - une décision qui allait du point de vue de ces économistes entraîner un choc de confiance immédiatement nuisible.

"Tous les principaux secteurs de l'économie ont crû au cours de l'année passée, ce qui prouve une fois encore sa résistance", s'est immédiatement réjoui le ministre britannique des Finances, Philip Hammond.

L'économie du pays a même progressé un tout petit peu plus vigoureusement que celle de l'Allemagne (+1,9%) et sans doute beaucoup plus que celle de la France, dont la croissance pourrait atteindre 1,2% d'après l'Insee.

M. Hammond a toutefois reconnu qu'il y avait "de l'incertitude à venir au moment où se définit une nouvelle relation avec l'Europe". "Mais nous sommes prêts à saisir toutes les opportunités de créer une économie compétitive qui fonctionne pour tout le monde", a-t-il assuré.

La Première ministre Theresa May a officialisé en janvier 2017 la sortie à venir de son pays du marché unique européen dans le cadre du Brexit, ajoutant vouloir conclure un accord commercial avec l'UE pour remplacer. Et elle a activé fin mars l'article 50 du Traité de Lisbonne qui ouvre les négociations de sortie entre Londres et Bruxelles, qui pourraient durer deux ans.

En dépit des changements concernant les droits de timbre en avril et de cette incertitude au sujet du vote Brexit qui a caractérisé la période estivale, la croissance annuelle des prix suggère que le marché immobilier britannique post-Brexit est en train de se stabiliser. En effet, les dernières données de l'ONS révèlent que les prix de l'immobilier ont augmenté de 6,2 % au Royaume-Uni en 2016. Les régions d'Angleterre les plus concernées par cette tendance haussière sont celles de l'Est et du Sud-Est, y compris bien sûr la capitale, Londres, qui est toujours la ville qui attire le plus grand nombre d'investisseurs et où le marché de la location est très prospère.

Mais l'année 2016 a aussi vu un tassement du nombre de ventes, nettement inférieures à celui de 2014, 2015 et même au début de 2016. Les acteurs de la scène immobilière restent donc circonspects et observent l'avenir avec prudence : l'évolution du cours de la livre sterling et de son éventuelle dépréciation dans les mois à venir seront sans doute décisives, tout comme les conditions de négociations de la sortie du Royaume-Uni de l'Europe.

- Le Patrimoine du Groupe :

La société CREDIT FONCIER EXPERTISE a évalué l'essentiel des biens. Certaines expertises ont cependant été faites par d'autres cabinets d'expertises reconnus (COLOMER EXPERTISES, EVALIUM, KNIGHT FRANK) en raison de leur spécificité. Ces expertises ont été réalisées en date du 31 décembre 2016.

Les expertises ont été réalisées selon des critères définis dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et appliquées par l'ensemble des sociétés foncières cotées.

Les biens qui font l'objet, au 31 décembre, de promesses de vente ou d'offres acceptées par le Groupe ont été pris, pour ce qui les concerne, au prix de négociation.

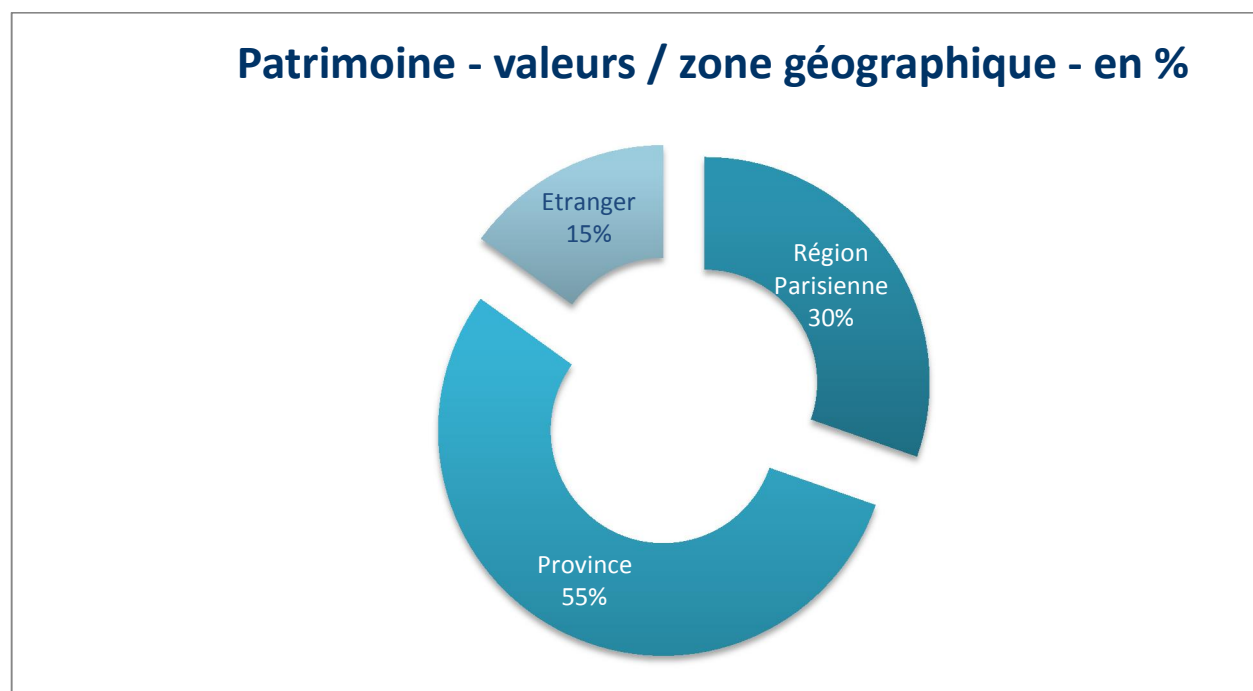
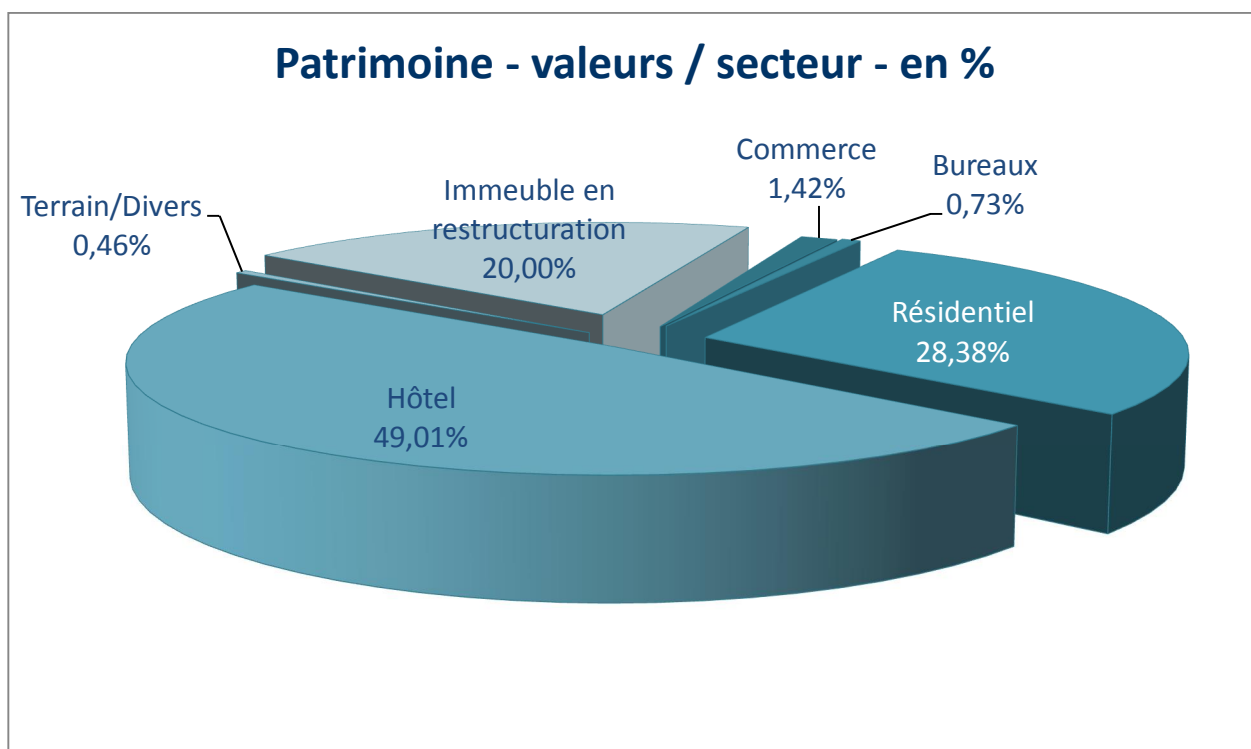
Au 31 décembre 2016, le patrimoine du groupe est estimé à 93 086 K€. Il est composé à hauteur de 681 K€ de bureaux, 1 319 K€ de commerces, 45.6255 K€ de murs d'hôtels et résidences hôtelières (dont 7 651 K€ d'immeubles en travaux importants), 26.416 K€ d'immeubles résidentiels, et de 430 K€ de charges foncières (terrain de Verdun), de réserves et caves et de parkings (résidence La Forêt) ; L'ensemble immobilier du Blanc Mesnil en projet de restructuration étant valorisé quant à lui 18.614 K€.. En surfaces, les bureaux représentent 1 844 m², les commerces 3 574 m², les hôtels 26 549 m², le résidentiel 1 952 m² et l'immeuble en travaux important 2 250 m². L'ensemble immobilier du Blanc Mesnil en projet de restructuration représente une surface de 54.030 m²

⁵ Le Parisien 26 janvier 2017

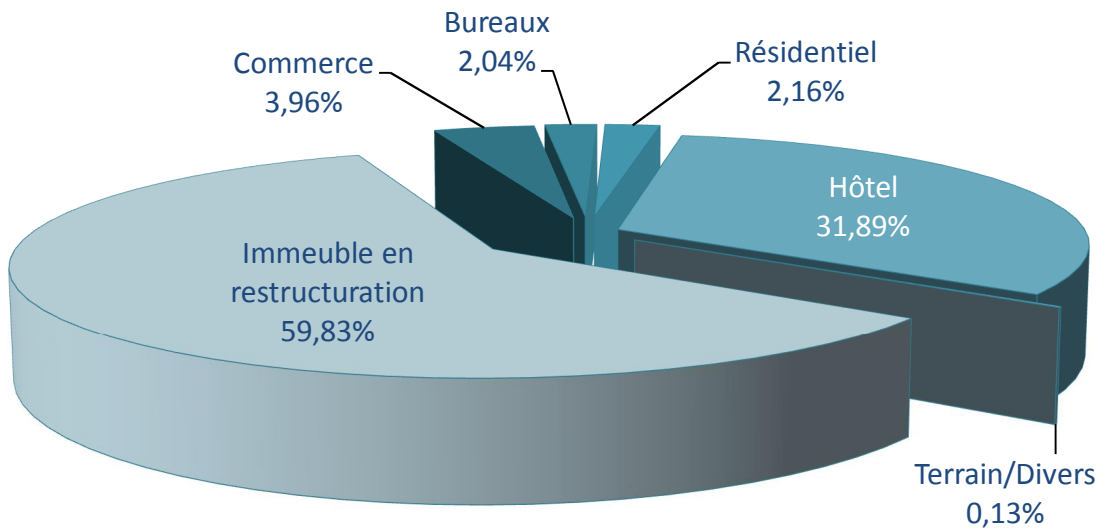
⁶ Données de l'Office National of Statistics

Les caves représentent 113 m² et les charges foncières 127a05ca.

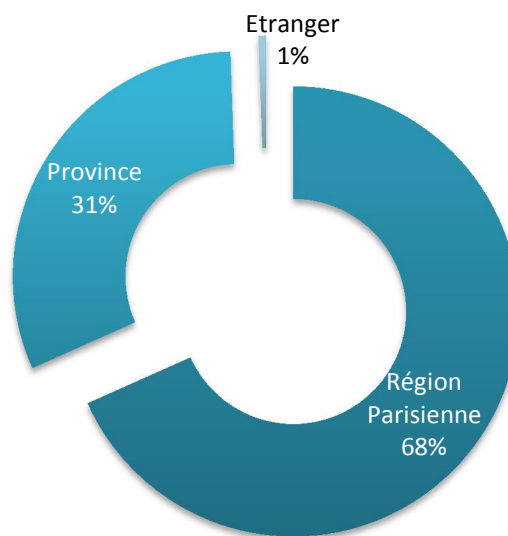
Les répartitions par nature et zone géographiques en valeur et en m² ressortant de ces expertises sont les suivantes :



Patrimoine - m² / secteur - en %



Patrimoine - m² / zone géographique - en %



La situation nette du Groupe ressort de ce fait à 69 699 K€. Pour le calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR), il est ajouté à ce montant celui des titres d'autocontrôle (actions et BSA) dont la valeur d'acquisition a été déduite des fonds propres en consolidation ainsi que la plus-value latente sur ces actions. L'Actif Net Réévalué hors droits se détermine ainsi au 31 décembre 2016 :

31/12/2016		31/12/2015	
	en Kp		en Kp
Capitaux propres consolidés	69 699	Capitaux propres consolidés	68 515
Titres d'autocontrôle ;		Titres d'autocontrôle ;	
7 168 986 actions	997	7 168 986 actions	997
Plus/Moins value sur titres d'autocontrôle	3 336	Plus/Moins value sur titres d'autocontrôle	3 262
ACTIF NET REEVALUE	74 032	ACTIF NET REEVALUE	72 775
Nombre d'actions	122 471 554	Nombre d'actions	122 471 554
ANR par action	0.6045 €	ANR par action	0.5942 €

9.2. Situation fiscale

Le Groupe n'est pas intégré fiscalement. Les déficits fiscaux du Groupe se décomposent de la manière suivante :

en K€	31/12/2016	31/12/2015
Déficits reportables	23 822	24 773

Les déficits fiscaux, essentiellement créés avant la prise d'option pour le régime fiscal SIIC, ne peuvent être imputés que sur les résultats fiscaux ne relevant pas du régime SIIC ; ces derniers sont marginaux, de plus les mesures de plafonnement de l'imputation des déficits sur les bénéfices réduisent leur champ d'utilisation.

Aussi leur possibilité d'imputation s'inscrit sur une durée très longue et selon un calendrier aléatoire et peu prévisible, ces incertitudes ont conduit à ne constater aucun actif d'impôts différés.

9.3. Litiges et passifs éventuels

Litige avec la société AB COM

Une promesse de vente a été signée le 15 février 2012 portant sur le centre commercial de Fresnes moyennant un prix de 2 000 K€. Cependant, le bénéficiaire de la promesse, la société AB COM, a commencé à reprocher à tort à compter de mi-juin 2012 à la société SAMRIF, propriétaire du bien, d'avoir été trop approximative au sujet notamment des procédures en cours et a estimé que la société n'avait pas respecté son obligation d'information s'agissant de l'exploitation, 10 ans plus tôt, d'une station-service sur une partie du bien vendu.

Dans ces conditions, la société AB COM a assigné le 28 juin 2012 en diminution du prix de vente en le ramenant à la somme de 1 500 K€ et en condamnation au paiement de la clause pénale à hauteur de 200 K€ prévue dans le compromis.

Par jugement du 18 septembre 2015, le tribunal a prononcé la résiliation de la promesse de vente du 15 février 2012 conclue avec AB COM. Les juges ont condamné la société AB COM à payer la somme de 200 K€ à la société SAMRIF au titre de la clause pénale, et ont autorisé cette dernière à conserver la somme de 200 K€ versée lors de la signature de la promesse, en exécution de cette condamnation. La société AB COM a également été condamnée à payer la somme de 10 K€ à la société SAMRIF. L'exécution provisoire n'a pas été ordonnée.

La société AB COM a interjeté appel.

Afin de mettre fin au litige, un accord a été trouvé entre les sociétés AB COM et SAMRIF. Un protocole a été signé le 18 décembre 2015, prévoyant le versement de la somme de 125 K€ à la société AB COM par la société SAMRIF l'accomplissement par AB COM de formalités de publications (publication du jugement du 18 septembre 2015 au service de publicité foncière) et le dépôt de conclusions de désistement d'instance.

Par ordonnance du 24 juin 2016, le tribunal a déclaré le désistement d'action et d'instance d'AB COM et a constaté l'extinction d'instance.

Litige avec le locataire New Deal

Ce locataire a assigné la société SAMRIF afin de faire constater par le tribunal que cette dernière en tant que bailleresse, n'aurait pas respecté ses obligations d'entretien du centre commercial. Il réclamait à ce titre 200 K€ de dommages et intérêts.

Par jugement du 18 mai 2015, le Tribunal de Grande Instance l'a débouté de la totalité de ses demandes. L'expulsion de NEW DEAL a été prononcée et cette dernière a été condamnée à régler à la société SAMRIF la somme de 21 K€ correspondant à l'arriéré arrêté au 2ème trimestre 2015 inclus. Le tribunal, a cependant, accordé 12 mois de délais à la Société NEW DEAL pour régler le solde. Cette décision est revêtue de l'exécution provisoire. Un appel a été formé par la Société NEW DEAL.

Dans ses dernières conclusions d'appel déposées en octobre 2015, la société SAMRIF a sollicité, par incident, la radiation de l'appel compte tenu du non règlement des sommes par la société NEW DEAL.

Par ordonnance du 15 mars 2016, l'affaire a été radiée.

Le groupe FIPP n'a pas d'autre litige significatif y compris avec les autorités administratives et fiscales.

Et, hormis ces litiges, le groupe n'a pas identifié d'autres passifs éventuels.

- Litige avec la société LACATON & VASSAL ARCHITECTE

Par lettre de mission du 25 février 2013, la société FPN a confié à la société Lacaton & Vassal architecte, une étude de faisabilité pour la restructuration du site du Blanc Mesnil. En avril 2013, les sociétés ORCO PROPERTY GROUP et FPN ont donné pour mission à Lacaton d'étudier l'aménagement pour la restructuration de l'ensemble immobilier du centre d'affaires Paris nord. Le 31 janvier 2014, un contrat de maîtrise d'œuvre était régularisé entre les sociétés Vinohrady (promoteur immobilier), ORCO PROPERTY GROUP et le groupement de maîtrise d'œuvre (Lacaton, Puech, bureau d'études...). Après avoir payé les premières notes d'honoraires de Lacaton, le promoteur (Vinohrady) a cessé tout règlement. Le 20 octobre 2014, Lacaton prononçait la résiliation du contrat aux torts exclusifs de Vinohrady et d'ORCO PROPERTY GROUP.

Par assignation du 29 décembre 2014, Lacaton a demandé la condamnation solidaire d'ORCO PROPERTY GROUP, Pamier, FPN et Vinohrady à payer les sommes de 396 K€ TTC au titre d'honoraires non réglés, de 193 K€ d'indemnité contractuelle de résiliation et de 100 K€ de dommages et intérêts pour résistance abusive.

Il convient de préciser que le 21 mars 2014, Vinohrady a cédé à une société dénommée Mala Strana sa créance sur Pamier, correspondant à la facturation de la 1^{ère} échéance consécutive au dépôt du permis de construire par Lacaton, s'élevant à 528 K€ TTC. Le prix de cette créance devait être payé par Mala Strana au plus tard le 30 septembre 2014 par chèque, virement, ou par remise, équivalente à ce montant, d'un nombre d'actions ou de titres donnant accès au capital de FPN. Il découle de l'assignation du 29 décembre 2014 que Mala Strana n'a pas payé Vinohrady.

Le 10 avril 2014, Mala Strana a, à son tour, cédé sa créance de 528 K€ sur Pamier à FPN. Cette cession de créance indique explicitement qu'elle correspond précisément à la facture de 528 K€ au titre de la 1^{ère} échéance du contrat de promotion immobilière conclu entre Pamier et Vinohrady et cédé à Mala Strana le 21 mars 2014. Le prix de cession a été réglé par FPN à Mala Strana par l'attribution de 10 560 000 ORABSA FPN émises par décision de l'AGE du 16 juin 2014.

En octobre 2015, le groupement Lacaton a pris des hypothèques judiciaires provisoires sur l'immeuble Continental appartenant à Pamier, en garantie de sa prétendue créance. Toutefois, le groupement Lacaton était dans l'obligation de signifier les bordereaux d'inscription dans les huit jours à Pamier. Or, le groupement n'a jamais effectué cette notification. L'absence de notification rend en tout état de cause caduque ces hypothèques, qui ne pourront donner lieu à aucune exécution forcée future.

Le 27 septembre 2016, FPN ayant ainsi payé le prix de la créance ci-dessus, a assigné en intervention forcée, la société OTT Properties (ex Mala Strana) afin d'obtenir sa condamnation à garantir FPN et Pamier de toute condamnation éventuelle. La première audience est fixée le 22 mars 2017.

Par jugement du tribunal de commerce du 17 novembre 2016, le juge a constaté la résiliation du contrat de maîtrise d'œuvre aux torts de Vinohrady, a condamné solidairement Pamier et Vinohrady à payer au groupement de maîtrise d'œuvre (Lacaton et les autres intervenants) les sommes suivantes :

- 84 000 € HT avec intérêts moratoires à compter du 17 mars 2014;
- 144 000 € HT avec intérêts moratoires à compter du 24 juin 2014 sur la somme de 108 k€ HT et à compter du 24 octobre 2014 sur la somme de 36 k€ HT;
- 193 000 € HT d'indemnité contractuelle;
- 20 000 € HT de dommages intérêts et ;
- 15 000 € article 700.

L'exécution provisoire ayant été ordonnée à hauteur de 200 k€, Pamier a sollicité la suspension de celle-ci.

Pamier a d'ores et déjà interjeté appel et doit conclure avant le 21 février 2017.

Par ailleurs, dans la procédure qui a donné lieu au jugement du 17 novembre 2016, un sursis à statuer avait été sollicité en vue d'obtenir une jonction avec la procédure diligentée à l'encontre d'Ott properties qui n'a jamais reversé les fonds à Lacaton. Le tribunal a accueilli favorablement cette demande mais n'a pas repris dans le dispositif le sursis à statuer. Ainsi, une requête en rectification matérielle a été déposée et une audience est fixée le 22 mars 2017.

Le montant global de la condamnation de Vinohrady/Pamier s'élève donc à la somme de 487 100 euros TTC hors intérêts moratoires (inclus la condamnation de 273 600 € TTC d'ores et déjà obtenue en référé en juin 2016 et qui doit être déduite/ exposé ci-après).

La condamnation à la somme de 273 600 € TTC résulte d'une procédure en référé provision diligentée le 29 avril 2016 par Lacaton. En effet, par ordonnance du 29 juin 2016, le Tribunal de commerce de Paris a condamné Vinohrady et Pamier à payer par provision au groupement de maîtrise d'œuvre la somme de 273 600 € TTC en principal assortie des intérêts moratoires. Un appel a été interjeté. La procédure d'appel est en cours.

- **Litige avec la société VINOHRADY**

Dans le cadre du projet de transformation de centre d'affaire Paris nord, un contrat de promotion immobilière a été conclu le 17 février 2014, entre la société Pamier et la société Vinohrady pour un prix de 21 000 k€. Il est apparu au cours du contrat que la société VINOHRADY abandonnait ses activités en France pour se recentrer sur la République TCHEQUE, et qu'elle se séparait de l'ensemble de son personnel au cours du 1er trimestre 2014. Le 2 mai 2014, la société PAMIER dénonçait la convention de promotion immobilière et le 19 mai 2014 la société VINOHRADY acquiesçait à la résiliation le 19 mai 2014.

Par assignation en référé du 18 mai 2016, la société Vinohrady a demandé la condamnation de Pamier à verser à titre de provision la somme de 2520 k€ TTC.

Par ordonnance du 8 juillet 2016, la société VINOHRADY est déboutée de sa demande de référé et est condamnée à la somme de 1500 € d'article 700.

- **Litige avec SOCOTEC**

> Par assignation en référé d'heure à heure du 23 décembre 2016, Socotec a demandé la suspension des travaux de démolition de l'immeuble Continental entrepris par Pamier sous astreinte de 5000 € et la remise en état des locaux. Le délibéré est fixé 6 février 2017.

>Par ailleurs, à la suite du congé délivré à Socotec pour le 30 septembre 2016, nous avons diligenté une procédure en fixation de l'indemnité d'occupation. Nous réclamons la somme annuelle de 135 k€ HT/HC. Aucune date d'audience n'est fixée à ce jour.

Dans un de ces courriers, Socotec réclamait la somme de 540 k€ au titre de l'indemnité d'éviction. A ce jour, aucune demande en fixation de l'indemnité d'éviction n'a été formulée devant le tribunal.

- Litige avec le Trésor public (mise en LJ)

Le 21 janvier 2016, la société Pamier a été assignée en liquidation judiciaire devant le Tribunal de Commerce de Paris, par le Service des Impôts du Blanc Mesnil (reliquats des taxes foncières 2010, 2012 à 2015, taxe sur les bureaux 2012 à 2014 et taxe sur les locaux vacants 2015).

Un accord de règlement partiel de la dette exigible avec mise en place d'un échéancier a été conclu avec la Commission des Chefs des Services Financiers de Seine Saint Denis par la société Pamier, le 27 juin 2016. Les services fiscaux ont ainsi accordé à la société un délai de paiement pour les impositions ne faisant pas l'objet d'une réclamation, moyennant une inscription hypothécaire sur l'immeuble Le Bonaparte. La société Pamier a effectué un premier versement de 800 000 euros le 8 juillet 2016 et s'est engagée à verser 800 000 euros le 8 juillet 2017 et la somme de 794 391,50 euros le 8 juillet 2018.

Compte tenu de cet accord, les services fiscaux se sont désistés de leur action en liquidation judiciaire de la société Pamier lors de l'audience du 21 septembre 2016. La procédure est close.

- Litige avec la société API Restauration (restaurant inter-entreprises)

La société BLANAP avait confié à la société API RESTAURATION, l'exploitation du restaurant inter entreprise du centre d'affaire Paris Nord. API RESTAURATION devait régler à BLANAP toutes les charges liées à l'exploitation et à l'occupation des locaux. API RESTAURATION n'a jamais procédé au règlement de ces charges. Dans ces conditions, la société BLANAP a été contrainte de diligenter une procédure en paiement des dites charges (342 K€). Par jugement du 18 mars 2014, BLANAP a été déboutée de toutes ses demandes. Par décision du 17 décembre 2015, la cour d'appel a confirmé le jugement précité et a condamné BLANAP à verser à API RESTAURATION 5 K€ au titre de l'article 700. Un pourvoi en cassation a été formé. La procédure devant la Cour de cassation est en cours.

Au 31 décembre 2016, les montants théoriquement dus par la société PAMIER – venant aux droits des sociétés AD INVEST et BLANAP – au titre des taxes foncières afférentes aux immeubles Bonaparte, Continental et Ampère sont les suivants :

Montants en milliers d'€

Entité d'origine	Impôts	Années	Principal	Règlements	Solde restant dus
SARL PAMIER	Majoration	2011	76	34	42
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2012	770	224	546
SARL PAMIER	Majoration	2012	77	5	72
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2013	620		620
SARL PAMIER	Majoration	2013	62		62
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2014	628		628
SARL PAMIER	Majoration	2014	63		63
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2015	637		637
SARL PAMIER	Majoration	2015	64		64
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2016	664		664
SARL PAMIER	Majoration	2016	66		66
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2012	373	34	339
SCI BLANAP	Majoration	2012	37		37
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2013	389		389
SCI BLANAP	Majoration	2013	39		39
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2014	394	18	377
SCI BLANAP	Majoration	2014	39		39
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2015	400		400
SCI BLANAP	Majoration	2015	40		40
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2016	417		417
SCI BLANAP	Majoration	2016	42		42
AD INVEST	Taxe Foncière	2012	38		38
AD INVEST	Majoration	2012	4		4
AD INVEST	Taxe Foncière	2013	40		40
AD INVEST	Majoration	2013	4		4
AD INVEST	Taxe Foncière	2014	187		187
AD INVEST	Majoration	2014	19		19
AD INVEST	Taxe Foncière	2015	189		189
AD INVEST	Majoration	2015	19		19
AD INVEST	Taxe Foncière	2016	197		197
AD INVEST	Majoration	2016	20		20
TOTAUX			6 615	315	6 297

Ces taxes foncières ont été calculées par l'administration fiscale sur la base d'une valeur locative théorique qui ne tient pas compte de l'état des immeubles, au mépris des textes lui faisant obligation d'ajuster cette valeur en fonction, notamment, de leur état d'entretien.

Dès lors, la société PAMIER a engagé plusieurs procédures contentieuses et précontentieuses pour contester ces taxes. Certaines sont toujours en cours au 31 décembre 2016.

La société PAMIER a engagé un premier contentieux portant sur les taxes foncières 2011 et 2012 des immeubles Bonaparte et Continental. Par un jugement du 18/11/2013, le tribunal administratif de Montreuil a rejeté sa requête. Le pourvoi qu'elle a formé devant le Conseil d'Etat ayant été rejeté le 18 septembre 2015, les sommes contestées sont désormais exigibles.

Les taxes foncières 2012 et 2013 de la société AD INVEST (copropriétaire de l'immeuble Ampère) font pour leur part l'objet d'une requête pendante devant le Tribunal Administratif de Montreuil, enregistrée le 5/03/2014 suite au rejet des réclamations par l'administration. Dans l'attente de la décision du Tribunal, la société bénéficie d'un sursis de paiement.

S'agissant des taxes foncières 2013, la société PAMIER a engagé une nouvelle réclamation, visant la décharge de la taxe foncière afférente à l'immeuble Bonaparte, assortie d'une demande de sursis de paiement en date du 22/06/2015.

Les taxes foncières 2014 ont fait l'objet de deux réclamations distinctes par la société PAMIER (venant aux droits des sociétés AD INVEST et BLANAP) incluant des demandes de sursis de paiement en date des 22/06/2015 et 23/06/2015.

La taxe foncière 2015 demandée à la société PAMIER a fait l'objet d'une réclamation incluant une demande de sursis de paiement en date du 3/12/2015.

En décembre 2016, la taxe foncière 2016 a fait l'objet d'une réclamation incluant une demande de sursis de paiement. En réponse à la demande de constitution de garantie de l'administration fiscale en date du 13/02/2017 (reçue le 16/02/2017) portant sur la taxe foncière 2016 (1,3 M€), la société PAMIER a proposé, par courrier en date du 1/03/2017, la constitution d'une hypothèque au profit du Trésor Public portant sur l'immeuble Bonaparte.

Les réclamations afférentes aux taxes foncières 2013, 2014, 2015 et 2016 se fondent notamment sur des évolutions récentes de la jurisprudence du Conseil d'Etat confirmant qu'un immeuble impropre à tout usage n'entre pas dans le champ de la taxe foncière sur les propriétés bâties (*CE n°364676 SCI Royo et CE n° 369862 SCI la Haie des Roses du 16 février 2015*).

A ce jour, l'administration n'a répondu à aucune de ces réclamations ; Elle n'a formulé une demande de garantie en lien avec les sursis de paiement demandés qu'au titre de l'année 2016 (– cf. dvpt supra) : elle a confirmé à la société que le dossier fait l'objet d'une consultation de l'administration centrale.

S'agissant des taxes devenues exigibles, soit 2 375 396,75 euros, la société PAMIER a pu négocier un accord avec les services fiscaux, entériné le 27 juin 2016, au terme duquel la société PAMIER s'est engagée à solder son passif exigible en trois paiements :

- 800 000 € ont été payés le 8 juillet 2016 ;
- 800 000 € devront être payés avant le 8 juillet 2017 ;
- 775 396,75 euros – représentant le solde des droits dus – à payer avant le 8 juillet 2018.

En garantie de ces paiements, la société PAMIER a consenti une hypothèque au profit du Trésor sur l'immeuble Bonaparte. Le Trésor public a accepté d'envisager une remise de pénalités au terme de la procédure de règlement en cas de respect des échéances fixées.

A la suite de cet accord, les services de la direction départementale des finances publiques (DDFIP) de SEINE SAINT DENIS ont renoncé lors de l'audience du 21 septembre 2016 devant le Tribunal de Commerce de PARIS à leur action en liquidation judiciaire de la société PAMIER et suspendu leurs actions en recouvrement. La procédure est close (cf. point ci-dessus).

S'agissant enfin des dettes vis-à-vis du syndicat des copropriétaires dans lequel la société PAMIER détient 98.2 millièmes, les montants exigibles, soit 313 652,5 €, ont fait l'objet d'un accord d'étalement en trois paiements selon les mêmes principes que ceux retenus pour la dette de PAMIER. Un premier versement de 100 000 € a d'ores et déjà eu lieu. La société PAMIER s'est portée caution du syndicat pour le paiement du solde aux échéances fixées.

9.4. Parties liées

Le Groupe FIPP a réalisé des opérations avec le groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT, groupe côté dont l'un des actionnaires de référence est Monsieur Alain DUMENIL et qui ont des dirigeants et/ou des administrateurs communs.

Les opérations liées courantes ont été les suivantes :

a) la société mère : Néant

b) les entités qui exercent un contrôle conjoint ou une influence notable sur l'entité : Néant

c) les filiales :

L'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés du Groupe FIPP (dont 579 K€ d'intérêts de comptes courants, 214 K€ de salaires) ont été annulées dans le cadre des retraitements de consolidation.

d) les entreprises associées : Néant

e) les coentreprises dans lesquelles l'entité est un coentrepreneur : Néant

f) les principaux dirigeants de l'entité ou de sa société mère :

Montants des transactions avec les parties liées inclus dans le Bilan et le compte de résultat

	en K€		Contreparties
ACTIF			
Dépôts versés	27		ACANTHE DEVELOPPEMENT
Clients	146		SMALTO / ARDOR / VENUS/DUAL HOLDING/FONCIERE PARIS NORD
Autres créances			ACANTHE DEVELOPPEMENT
Actif financier courant	196		ACANTHE DEVELOPPEMENT / ADC
Actif financier non courant	6 948		VENUS
PASSIF			
Fournisseurs		280	ACANTHE DEVELOPPEMENT/ VENUS / SAUMAN
Compte courant		21 609	ARDOR/ VENUS
CHARGES			
Loyers et charges locatives	113		ACANTHE DEVELOPPEMENT
Sous traitance	43		ACANTHE DEVELOPPEMENT
Frais de personnel	204		groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT
Intérêts sur compte courant	9		ARDOR/ VENUS
PRODUITS			
Facturation de personnel		127	SMALTO / ARDOR / VENUS / DUAL HOLDING
Produits financiers Juste valeur titres		424	FONCIERE PARIS NORD
Produits financiers Dividendes		127	VENUS

Les opérations, ci-dessus, ne sont assorties d'aucune garantie particulière.

g) les autres parties liées : Néant

9.5. Effectifs

L'effectif du Groupe, hors employés d'immeubles, est de 16 salariés (dont 3 dirigeants et 4 salariés à temps partiel) au 31 décembre 2016.

Par ailleurs, le groupe a bénéficié de la mise à disposition de personnel par le groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT (voir note 9.5 parties liées).

9.6. Rémunérations

Toutes les informations relatives à la rémunération des mandataires sociaux sont disponibles dans le rapport de gestion. Les informations les plus pertinentes sont reprises ci-dessous :

La rémunération brute versée à M. LONSDALE HANDS au titre de ses fonctions de direction s'élève à 23 K€ sur l'exercice. Les rémunérations brutes versées aux autres dirigeants (non mandataires sociaux de la société FIPP) de filiales s'élèvent à 36 K€.

Aucune avance, ni crédit n'ont été consentis aux dirigeants individuels sur la période.

a) Avantages à court terme	Néant
b) Avantages postérieurs à l'emploi	Néant
c) Autres avantages à long terme	Néant
d) Les indemnités de fin de contrat	Néant
e) Les paiements en actions	Néant

Aucune provision n'est enregistrée au titre des indemnités de départ à la retraite, en effet, eu égard à la faiblesse de l'effectif salarié, le caractère récent des embauches, la relative jeunesse de l'effectif et l'absence d'expérience sur le taux de rotation applicable, une telle provision n'aurait pas un caractère significatif.

9.7. Résultat par action

Le résultat de base par action s'élève à 0,022 € au 31 décembre 2016 (le nombre moyen d'action pondéré étant de 122 471 554) contre -0,003 € au 31 décembre 2015.

Résultat par Action au 31 décembre 2016

		31/12/2016	31/12/2015
Numérateur	Résultat net part du groupe (en K€)	2 693	(424)
Dénominateur	Nombre moyen d'actions pondéré	122 471 554	122 471 554
	Résultat net part du groupe par action non dilué (en p)	0.022	-0.003

Aucun instrument dilutif n'existant à la clôture le résultat dilué par action est lui aussi de 0,022 €.

9.8. Informations relatives aux locations au 31 décembre 2016

Les montants des paiements futurs minimaux à recevoir au titre de contrats de location simple signés, non résiliables en cumul et pour chacune des périodes suivantes sont présentés, ci-dessous :

En Kp	Total	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Loyers à percevoir	11 056	2 040	4 987	4 029
	11 056	2 040	4 987	4 029

Le Groupe n'a pas comptabilisé de loyers conditionnels sur l'exercice 2016.

La description du mode de comptabilisation des contrats de location est faite dans la note 2.15.

9.9. Événements 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.

.....