

FIPP

Rapport financier semestriel au 30 Juin 2017

Siège : 2, rue de BASSANO - 75116 PARIS
RCS PARIS 542 047 212

SOMMAIRE

Conformément aux dispositions des articles L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier et 222-4 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le présent rapport comprend les documents et informations suivants :

1. Attestation des personnes physiques responsables du rapport financier semestriel ;
2. Comptes consolidés condensés du semestre écoulé du groupe FIPP, établis en application de la norme IAS34 ;
3. Rapport semestriel d'activité ;
4. Rapport des Commissaires aux comptes sur l'examen limité des comptes précités.

ATTESTATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

« J'atteste, qu'à ma connaissance, les comptes consolidés condensés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice. »

La société **FIPP**
Représentée par : **Richard LONSDALE-HANDS**
Président Directeur Général

FIPP

**Comptes consolidés condensés
au 30 juin 2017**

BILAN CONSOLIDES

(milliers d'euros)	NOTE	30/06/2017	31/12/2016
Actif			
Immeubles de placement	6.1.1	88 109	85 440
Actifs corporels	6.1.2	7 931	7 862
Actifs incorporels	6.1.3	749	749
Actifs financiers	6.2.1	7 463	7 210
Total actifs non courants		104 253	101 261
Stocks	6.3	143	143
Clients et comptes rattachés	6.4	1 183	2 380
Autres créances	6.4	1 853	2 072
Autres actifs courants		105	43
Actifs financiers courants	6.2.2	214	196
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2.3	15 989	20 487
Immeubles destinés à la vente			
Total actifs courants		19 486	25 320
TOTAL ACTIF		123 738	126 581
Passifs et Capitaux propres			
(milliers d'euros)		30/06/2017	31/12/2016
Capital	6.5	15 000	15 000
Réserves		54 326	52 006
Résultat net consolidé		2 590	2 693
Capitaux Propres attribuables aux propriétaires		71 916	69 699
Réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	6.5	6 880	6 700
Résultats attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle		(1 854)	(566)
Total des Capitaux Propres		76 942	75 834
Passifs financiers non courants	6.7	14	64
Provisions pour risques et charges	6.6	933	1 016
Impôts différés passifs			
Total des passifs non courants		948	1 080
Passifs financiers courants	6.7	15 187	15 163
Dépôts et Cautionnement		352	464
Fournisseurs	6.7	2 385	3 376
Dettes fiscales et sociales	6.7	9 159	8 070
Autres dettes	6.7	18 434	22 354
Autres passifs courants		330	239
Total des passifs courants		45 849	49 667
Total des passifs		46 796	50 747
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		123 738	126 581

FIPP			
Comptes au 30 juin 2017			
Etat résumé du résultat net et des autres éléments du résultat global			
(milliers d'euros)	NOTE	30/06/2017	30/06/2016
<u>Etat du résultat net</u>			
Loyers		1 106	1 060
Charges locatives refacturées		391	280
Charges locatives globales		(2 651)	(597)
Revenus nets de nos immeubles	7.1	(1 154)	743
Revenus des autres activités			
Frais de personnel		(320)	(256)
Autres frais généraux		(786)	(433)
Autres produits et autres charges		(408)	(3)
Variation de valeur des immeubles de placement		3 038	1 466
Dotations aux autres amortissements et provisions		(107)	(135)
Reprises aux autres amortissements et provisions		713	28
Résultat de cession des entités déconsolidées		8	
Résultat opérationnel avant cession		984	1 410
Résultat de cession d'immeubles de placement			
Quote part dans les résultats des sociétés mises en équivalence			(69)
Résultat opérationnel	7.2	984	1 341
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		15	27
- Coût de l'endettement financier brut		(137)	(70)
Coût de l'endettement financier net		(122)	(43)
Autres produits et charges financiers		(126)	(1)
Résultat avant impôts		736	1 297
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses			
Impôt sur les résultats			
Résultat net	7.2	736	1 297
attribuable aux :			
Participations ne donnant pas le contrôle	6.5	(1 854)	(221)
Propriétaires du groupe	6.5	2 590	1 518
Résultat par action			
Résultat de base par action (en ")	10.5	0,021	0,012
Résultat dilué par action (en ")		0,021	0,012
Résultat par action des activités poursuivies			
Résultat de base par action (en ")		0,021	0,012
Résultat dilué par action (en ")		0,021	0,012
Résultat net		736	1 297
<u>Autres éléments du résultat global</u>			
<i>Eléments recyclables ultérieurement en résultat net</i>			
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		253	424
Ecart de conversion sur les états financiers d'une activité à l'étranger		(364)	(1 770)
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			
Autres éléments		26	
Impôts afférents aux éléments non recyclables			
Total des autres éléments du résultat global		(85)	(1 347)
Résultat Global Total de l'exercice		651	(50)
attribuable aux :			
Propriétaires du groupe		2 481	158
Participations ne donnant pas le contrôle		(1 830)	(208)

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Part du groupe						Total capitaux propres
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto détenus	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres part groupe	Capitaux propres part des minoritaires	
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							-
Transactions fondés sur des actions							-
Opérations sur titres auto détenus			-1		-1		-1
Dividendes							-
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
Opérations sur capital							0
Transactions fondés sur des actions							-
Transactions fondés sur des actions							-
Opérations sur titres auto détenus			6		6		6
Dividendes							-
Ecart de conversion							
Résultat net de l'exercice				2 590	2 590	-1 854	736
Autres éléments du Résultat global				-108	108	24	84
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				2 482	2 482	-1 830	652
Variation de périmètre				-271	-271	722	451
Capitaux propres au 30/06/2017	15 000	47 540	-998	10 371	71 916	5 026	76 942

en 2017

Autres éléments du Résultat global

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

ECART actualisation emprunt ORA

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

	gpe	mino
	-369	5
	8	18
	253	
	-108	24

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE (K euros)

		30/06/2017	30/06/2016
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		736	1 297
<u>Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie</u>			
Amortissements et provisions		(263)	177
Variation de juste valeur sur les immeubles		(3 381)	(1 466)
Autres retraitements IFRS		(19)	(30)
Autres charges et produits non décaissés			
Incidence des variations de périmètre			
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		(2 927)	(23)
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	(2 927)	(23)
Impôts versés	B		0
Variation du BFR lié à l'activité	D	(671)	(1 145)
Flux net de trésorerie généré par l'activité	E=A+B+D	(3 597)	(1 168)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations		(92)	(196)
Cessions d'immobilisations			
Acquisitions d'immobilisations financières			
Remboursement d'immobilisations financières			
Incidence des variations de périmètre		(702)	
Variation des prêts et des avances consenties		(112)	
Autres flux liés aux opérations d'investissement			(61)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	F	(906)	(257)
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/ Cession de titres d'autocontrôle		6	
Encaissements liés aux nouveaux emprunts			
Remboursements d'emprunts			(1 314)
Intérêts nets versés			
Incidence des variations de périmètre			
Autres flux liés aux opérations de financement			(7)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	G	6	(1 321)
Variation de trésorerie nette	E+F+G	(4 498)	(2 745)
Variation de trésorerie nette		(4 498)	(2 745)
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		20 487	3 277
Découverts bancaires			
VMP			
		20 487	3 277
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		12 612	532
Découverts bancaires			
VMP		3 377	
		15 989	532

FIPP

Annexes aux Comptes consolidés condensés au 30 juin 2017

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	10
Note 1. Faits Caractéristiques et informations générales.....	12
1.1. Informations générales.....	12
1.2. Faits caractéristiques.....	12
Note 2. Référentiel comptable.....	13
2.1. Principes généraux.....	13
2.2. Normes et interprétations entrées en vigueur au 1 ^{er} janvier 2017.....	13
Note 3. Saisonnalité de l'activité.....	15
Note 4. Utilisation d'estimations.....	15
Note 5. Périmètre et méthodes de consolidation.....	16
5.1. Liste des sociétés consolidées.....	16
5.2. Organigramme du groupe FIPP.....	18
5.3. Méthodes de consolidation.....	19
Note 6. Notes annexes : bilan.....	20
6.1. Actifs non courants non financiers.....	20
6.1.1. Variation du poste « immeubles de placements ».....	20
6.1.2. Variations des autres actifs corporels.....	21
6.1.3. Variation des immobilisations incorporelles.....	22
6.2. Actifs financiers.....	23
6.2.1. Actifs financiers non courants.....	23
6.2.2. Actifs financiers courants.....	24
6.2.3. Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	24
6.3. Stocks.....	25
6.4. Autres actifs courants.....	25
6.5. Capitaux propres.....	26
6.6. Provisions pour risques et charges.....	26
6.7. Passifs financiers courants et non courants.....	27
Note 7. Notes annexes : compte de résultat.....	30
7.1. Revenus nets des immeubles.....	30
7.2. Résultat opérationnel.....	31
7.3. Résultat net.....	32
Note 8. Secteurs opérationnels.....	33
8.1. Patrimoine Immobilier sectoriel.....	33
8.2. Compte de résultat sectoriel.....	34
Note 9. Engagements hors bilan.....	38
9.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé.....	38
9.1.1. Engagements donnés.....	38
9.1.2. Engagements reçus.....	38
9.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement.....	38
9.2.1. Engagements donnés.....	38
9.2.2. Engagements reçus.....	39
9.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe.....	39

9.3.1. Engagements donnés.....	39
9.3.2. Engagements reçus.....	39
9.3.1. Engagements réciproques.....	39
Note 10. Autres informations	40
10.1. Actif net réévalué.....	40
10.2. Litiges et passifs éventuels.....	43
10.3. Parties liées.....	48
10.4. Effectifs	49
10.5. Résultat par action	49
10.6. Faits caractéristiques intervenus depuis le 30 juin 2017.....	50

Note 1. Faits Caractéristiques et informations générales

1.1. Informations générales

La société FIPP est une Société Anonyme à Conseil d'Administration, régie par le droit français, au capital social de 15 000 000 € divisé en 122 471 554 actions, dont le siège social est au 2 rue de Bassano 675116 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).

1.2. Faits caractéristiques

Affectation du résultat

L'Assemblée Générale Annuelle Ordinaire et Extraordinaire du 22 juin 2017 a affecté le bénéfice de l'exercice 2016 de 3 447 749,43 € au poste « report à nouveau débiteur », qui ressort, après cette affectation, à -6 244 122,07 €.

Une obligation de distribution issue du régime fiscal SIIC ressort à 52 458,81 € au titre de l'exercice 2016.

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 que des obligations de distribution de 1 478 811,48 € et de 4 046 435,47 €, relatives respectivement aux exercices 2012 et 2015, demeurent, par ailleurs, non remplies à ce jour.

Renouvellement des mandats des administrateurs, du Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général et nomination d'un nouvel administrateur

L'assemblée générale du 22 juin 2017 a confirmé le renouvellement des mandats d'Administrateur de Madame Valérie GIMOND-DUMENIL, de M. Patrick ENGLER, de M. Nicolas BOUCHERON, de M. Thierry LEGUENIC et de M. Richard LONSDALE-HANDS pour une durée de trois exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice de clos le 31 décembre 2019.

Lors du Conseil d'Administration du 22 juin 2017 qui a suivi l'Assemblée générale, le Conseil à l'unanimité a décidé de renouveler M. Richard LONSDALE-HANDS dans ses fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général de la société pour une durée de trois exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice de clos le 31 décembre 2019.

Ce même conseil a pris acte de la démission de M. Thierry LEGUENIC de son mandat d'administrateur et de son remplacement par Mademoiselle Laurence DUMENIL pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Note 2. Référentiel comptable

2.1. Principes généraux

Les comptes consolidés condensés au 30 juin 2017 sont préparés en application des dispositions de la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire, telle qu'adoptée par l'Union européenne, qui permet de présenter une sélection de notes explicatives.

Les notes annexes ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour les états financiers annuels complets et doivent donc être lues conjointement avec les états financiers consolidés de l'exercice 2016.

Les comptes semestriels sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2016, à l'exception des évolutions, ci-dessous, décrites :

2.2. Normes et interprétations entrées en vigueur au 1^{er} janvier 2017

Les comptes consolidés sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2016, à l'exception des normes et amendements de normes applicables à compter du 1^{er} janvier 2017, de manière obligatoire ou par anticipation :

- IFRS 15 : « Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients » ;
- IFRS 9 : « Instruments financiers » ;
- IAS 40 : « Transfert d'immobiliers de placement » ;
- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2014-2016) ;
- IFRIC 22 : « Transactions en monnaie étrangère et contrepartie anticipée » ;
- IFRIC 23 : « Incertitudes relatives à l'impôt sur le résultat » ;

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

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 2017.

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 en remplacement de 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 à Paris 16^{ème} 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 lors de leur première comptabilisation :

- 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.

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.

A titre d'une première estimation se rapportant à la seule location immobilière souscrite par le groupe, les incidences sur les comptes au 30 juin 2017 en seraient :

- Valeur nette de l'immobilisation « droit d'utilisation » : 998 K€ ;
- Dette de loyer : 1 009 K€ ;
- Dotation aux amortissements du « droit d'utilisation » : - 48 K€ ;
- Charge d'intérêts relative à la dette de loyer : - 12 K€ ;

(Contre une charge de location de 54 K€ dans les comptes à l'heure actuelle).

Par ailleurs, la norme IFRS 16 définit 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 2017.

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

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

Note 3. Saisonnalité de l'activité

L'activité du Groupe n'est pas soumise à des effets significatifs de saisonnalité.

Note 4. Utilisation 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. í
- 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 différentes.

Note 5. Périmètre et méthodes de consolidation

5.1. Liste des sociétés consolidées

Les états financiers consolidés semestriels comprennent les états financiers de la société FIPP et des 18 sociétés intégrées globalement dont 5 sociétés civiles.

Le sous-groupe FONCIERE PARIS NORD est intégré globalement bien que le pourcentage de contrôle ne soit que de 29,52 % au 30 juin 2017.

L'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2016 relate au paragraphe 3.2 d'une part, les éléments pris en compte par la direction pour établir le contrôle et d'autre part, les modalités d'intégration dans le périmètre de consolidation conformément à la norme IFRS3 notamment pour l'évaluation des passifs et des actifs dont les immeubles de placement et l'écart d'acquisition constaté.

Au cours du premier semestre 2017, la situation nette consolidée du sous-groupe FONCIERE PARIS NORD a évolué par le remboursement de 16 188 326 Obligations Remboursables en Actions (ORA) et par l'exercice de 11 532 995 Bons de Souscription d'Actions (BSA) le nombre d'actions de la société FONCIERE PARIS NORD s'en est trouvé accru de 39 254 316 titres.

De ces évolutions, a résulté l'augmentation du pourcentage d'intérêt de FIPP dans le sous-groupe FONCIERE PARIS NORD qui est passé de 23,05% à 29,52%.

Le coût de cet accroissement de participation a été constitué du prix d'exercice des BSA (0,10 € l'unité) soit 702 277,50 €.

Au 30 juin 2017, la société FIPP détient 141 826 718 ORA restant à lui être remboursées en actions FONCIERE PARIS NORD. Si l'ensemble des ORA avait été remboursé au 30 juin 2017, le pourcentage de droits au capital aurait ainsi été de 72,22%. En conséquence de ces droits à terme, la réserve consolidée affectée aux minoritaires aurait été minorée de 51 K€, droits revenant à la société FIPP au plus tard le 4 décembre 2019.

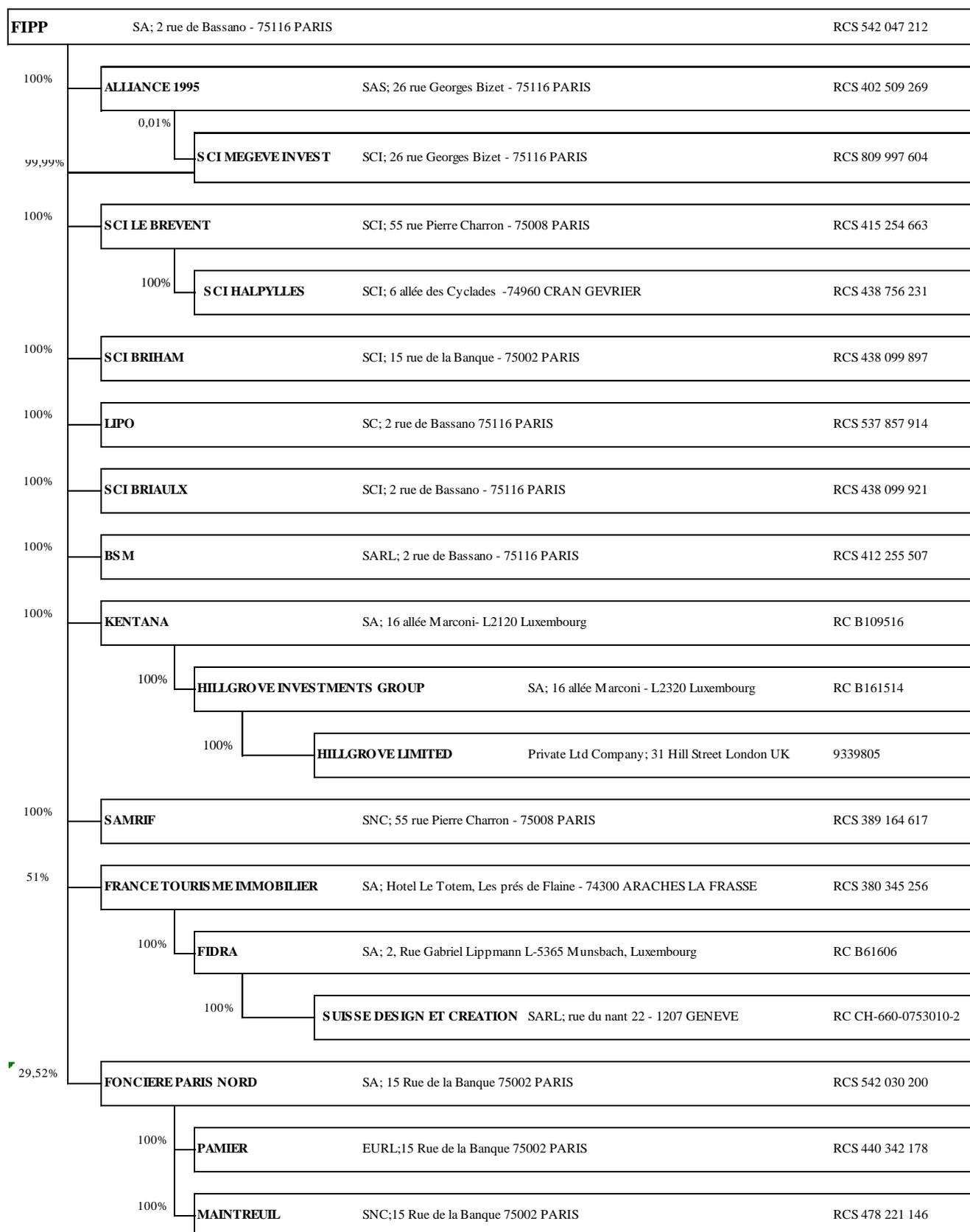
Par ailleurs, le 5 mai 2017, la société FONCIERE PARIS NORD a cédé la totalité des parts de la société ARADIA qu'elle détenait pour un prix de 1 €. La société ARADIA fournissait des prestations de services, notamment de maintenance et de gardiennage sur le site du Blanc Mesnil. Au moment de sa cession cette société ne possédait plus aucun effectif salarié et n'avait donc plus d'activité opérationnelle.

Au 30 juin 2017, la situation nette d'ARADIA ressortait à -29 K€ incluant la perte du premier semestre 2017 pour -25 K€.

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 rue 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	Hôtel Le Totem 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 rue Georges Bizet 75016 PARIS	809 997 604	100% 100%
SA	FONCIERE PARIS NORD	15 rue de la Banque - 75002 PARIS	542 030 200	29,52% 29,52%
EURL	PAMIER	15 rue de la Banque - 75002 PARIS	440 342 178	29,52% 29,52%
SNC	MAINTREUIL	15 rue de la Banque - 75002 PARIS	478 221 146	29,52% 29,52%
Sortie dans le périmètre de consolidation				
EURL	ARADIA	59 ave Victor Hugo - 75116 PARIS	790 459 754	

Aucune des sociétés antérieurement consolidées, n'a changé de méthode de consolidation par rapport à l'exercice précédent

5.2. Organigramme du groupe FIPP



5.3. Méthodes de consolidation

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

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. § 6.2.1).

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.

L'ensemble des sociétés consolidées par intégration globale a établi pour les besoins de la présente consolidation une situation comptable intermédiaire au 30 juin 2017.

Note 6. Notes annexes : bilan

6.1. Actifs non courants non financiers

6.1.1. Variation du poste « immeubles de placements »

Au 30 juin 2017 :

Immeubles de placement (IAS 40)	Valeur Nette Comptable 31/12/2016	Variation de périmètre	Entrées (dépenses immobilisées)	Sorties (cessions d'immeubles)	Transfert	Ecart de change (1)	Variation de juste valeur (2)	Valeur au 30/06/2017
Juste valeur	66 825					-369	3 381	69 837
							Amortissement et dépréciation	
Coût amorti (Immeubles Foncière Paris Nord)	18 614						-343	18 271
	85 440					-369	3 038	88 109

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

(2) La variation de juste valeur des immeubles du patrimoine est de 3 381 K€. Sa contrepartie est comptabilisée en produit. La variation ressort à + 5,06 % à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2016.

Les principales variations de juste valeur concernent :

- L'immeuble « Le Varet » aux Arcs 2000 + 1 520 K€,
- L'immeuble « Aujon » à Flaine + 650 K€,
- L'immeuble situé Route du Planay à Megève + 420 K€,
- Le centre commercial Clos la Garenne à Fresne + 540 K€.

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

Les travaux immobilisés concernent essentiellement :

- L'immeuble situé Route du Planay à Megève pour 178 K€,
- Le centre commercial Clos la Garenne à Fresnes pour 53 K€.

L'écart de change concerne l'immeuble sis à Londres et matérialise la perte de valeur de la livre sterling par rapport à l'euro. 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 2015.

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.

6.1.2. Variations des autres actifs corporels

Au 30 juin 2017 :

en K€

Valeurs Brutes	31/12/2016	Transfert	Acquisitions	Cessions	Variation de périmètre	30/06/2017
Immeubles	7 941		65			8 006
Autres immobilisations corporelles	407		26			434
TOTAL	8 348		92			8 442
Amortissements et dépréciations	31/12/2016	Transfert	Dotations	Cessions et Reprises	Variation de périmètre	30/06/2017
Immeubles	290					290
Autres immobilisations corporelles	196		24			220
TOTAL	486		24			510
Valeurs Nettes	7863					7 931

Les acquisitions de 65 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 de matériels informatiques.

Au 31 décembre 2016 :

en Kp

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 Kp 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.

6.1.3. Variation des immobilisations incorporelles

Au 30 juin 2017 :

en Kp	31/12/2016	Acquisitions	Cessions	Entrées de périmètre	30/06/2017
Valeurs Brutes	1495				1495
en Kp		Dotations	Cessions et Reprises	Entrées de périmètre	
Amortissements/dépréciations	745				745
Valeurs Nettes	749				749

Au 31 décembre 2016 :

en Kp	31/12/2015	Acquisitions	Cessions	Entrées de périmètre	31/12/2016
Valeurs Brutes	797	2	-3	699	1495
en Kp		Dotations	Cessions et Reprises	Entrées de périmètre	
Amortissements/dépréciations	46			699	745
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 Kp qui a été analysé comme une non-valeur et a été totalement déprécié (cf. note 3.2). Les autres immobilisations incorporelles sont principalement la marque JACQUES FATH (maroquinerie de luxe) pour 730 Kp, et une licence IV pour 18 Kp.

6.2. Actifs financiers

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

2017										
Actifs financiers en Kp	30/06/2017									
	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	7 208	7 463	255	7 208		7 463	1 et 2
Clients et comptes rattachés			1 183		1 183	1 183			1 183	N/A
Autres créances			1 853		1 853	1 853			1 853	N/A
Autres actifs courants			105		105	105			105	N/A
Actifs financiers courants				214	214			214	214	1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	15 989				15 989	15 989			15 989	N/A

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

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.

6.2.1. Actifs financiers non courants

Au 30 juin 2017 :

Actifs financiers en Kp	31/12/2016	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	30/06/2017	Echéance		
						à 1 an au plus	de 1 an à 5 ans	à plus de 5 ans
Actifs financiers disponibles à la vente (1)	6 955	253			7 208		7 208	
Dépôts (fonds de roulement)(2)	254				254	254		
TOTAUX	7 210	253	0		7 463	254	7 208	

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 Kp). La société VENUS est une société immobilière filiale du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT.

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

Au 31 décembre 2016 :

2016

Actifs financiers en Kp	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
Actifs financiers disponibles à la vente (1)	6 675	280			6 955		6 955	
Dépôts (fonds de roulement)(2)	37			217	254	254		
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 Kp). La société VENUS est une société immobilière filiale du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT.

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.

6.2.2. Actifs financiers courants

Ce poste regroupe les actions cotées détenues à titre de placement à court terme.

Leur valorisation à la juste valeur s'effectue au dernier cours de clôture, la variation de valorisation s'enregistre par résultat.

En Kp	ISIN	Solde au 31/12/2016	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cession	Solde au 30/06/2017
Actions						
ACANTHE DEVELOPPEMENT	FR 0000064602	194		18		212
ADC SIIC	BE 0974269012	2				2
		196		18		214

6.2.3. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La Trésorerie et les équivalents de trésorerie se présentent comme suit :

en milliers d'p	Valeur nette 30/06/2017	Valeur nette 31/12/2016
SICAV monétaires	3377	
Disponibilités	12 612	20 487
TOTAL	15 989	20 487

6.3. Stocks

Au 30 juin 2017 :

en Kp	31/12/2016	Acquisitions	Diminutions	Entrées de périmètre	30/06/2017
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) qui n'a pas connu d'évolution depuis le dernier exercice.

Au 31 décembre 2016 :

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

6.4. Autres actifs courants

Les autres actifs courants se présentent comme suit :

Au 30 juin 2017 :

en Kp	30/06/2017					
	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	1 925	-742	1 183	1 183		
Autres créances	1 900	- 47	1 853	1 853		
TOTAUX	3 825	-789	3 036	3 036		

Les autres créances au 30 juin 2017, sont composées principalement de :

- La TVA déductible pour 1 488 Kp,
- Des créances fiscales pour 27 Kp,
- Des avances aux fournisseurs pour 49 Kp
- Une saisie attribution dans le cadre d'un litige en cours pour 51 Kp.

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 Kp,
- De fournisseurs débiteurs pour 52 Kp,
- Des créances fiscales pour 9 Kp,
- Des avoirs à recevoir pour 42 Kp
- Une saisie attribution dans le cadre d'un litige en cours pour 51 Kp.

6.5. Capitaux propres

Au 30 juin 2017, 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 7 128 685 actions valorisées à 991 Kp.

En Kp	A Nouveau	Autres éléments du résultat global	Variation de pourcentage d'intérêt	Résultat 2017	Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle au 30/06/2017
Minoritaires FTI	5 052	5		-161	4 896
Minoritaires FPN	1 083	18	722	-1 693	130
TOTAL	6 135	23	722	-1 854	5 025

6.6. Provisions pour risques et charges

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

En Kp	juin-17	2016
Litiges prud'hommaux	244	186
Litiges avec des fournisseurs	149	290
Litiges avec des locataires	540	540
TOTAL	933	1 016

6.7. Passifs financiers courants et non courants

Au 30 juin 2017, le montant total des passifs financiers courants et non courants s'élève à 15 201 Kp contre 15 227 Kp au 31 décembre 2016.

L'excédent de trésorerie net, calculé par différence entre la trésorerie et équivalents de trésorerie et les passifs financiers bruts, ressort à 788 Kp au 30 juin 2017 contre 5 260 Kp au 31 décembre 2016.

Au 30 juin 2017, les passifs financiers courants et non courants se présentent comme suit :

Dettes en milliers d'p	30/06/2017	31/12/2016
Passifs non courants		
Emprunts obligataires	14	64
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit > 1 an		
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	14	64
Passifs courants		
Emprunts obligataires	27	4
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an	15 059	15 059
Découverts bancaires		
Intérêts courus	100	99
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	15 187	15 163
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	15 201	15 227
Trésorerie et équivalents de trésorerie	15 989	20 487
EXCEDENT DE TRESORERIE NET	788	5 260

Le capital restant dû des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ressort à 15 059 Kp au 30 juin 2017. Ce montant 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 30 juin 2017, 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 En K€
					< 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			9 086
BNP	Euribor 3 Mois + 3 %	Trim.	dec-2017		26	3 373			3 399
Crédit Foncier de France	Euribor 3 Mois + 3 %	Trim.	dec-2017		21	2 732			2 753
Sous Total Euribor					46	15 192			15 238
TOTAL GENERAL					46	15 192			15 238

Echéancier et juste valeur des dettes

Au 30 juin 2017 :

en milliers d'p	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)	15 187	14		15 201	115	15 087	15 350	N/A
Dépôts et cautionnements	352			352	352		352	N/A
Dettes fournisseurs	2 385			2 385	2 385		2 385	N/A
Dettes fiscales et sociales	9 159			9 159	9 159		9 159	N/A
Autres dettes	18 434			18 434	18 434		18 434	N/A
Autres passifs courants	330			330	330		330	N/A
TOTAUX	45 847	14		45 861	30 775	15 087	46 010	

(1) dont intérêt courus 100 Kp

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 92 Kp,
- De dettes de TVA pour 259 Kp,
- Taxes foncières pour 7 896 Kp dont 7 702 Kp afférents au sous-groupe FONCIERE PARIS NORD (cf. § 9.3),
- Taxe sur les bureaux pour 659 Kp afférents au sous-groupe FONCIERE PARIS NORD ;
- Taxes liées aux filiales étrangères pour 230 Kp,
- Taxes diverses pour 7 Kp.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- Avance en compte courant reçue de la société RODRA pour 18 110 Kp (dont 18 008 Kp de prêt et 102 Kp d'intérêts courus),
- Avoirs à établir pour 57 Kp, correspondants à la reddition des comptes de locataires,
- De la dette vis-à-vis de la société ARADIA, déconsolidée pour 161 Kp,
- De client créditeurs pour 45 Kp.

Au 31 décembre 2016 :

en milliers d'p	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 Kp

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

- Les dettes de personnel et de charges sociales pour 160 Kp,
- De dettes de TVA pour 771 Kp,
- Taxes foncières pour 6 335 Kp dont 6 296 Kp afférents au sous-groupe FONCIERE PARIS NORD (cf. § 9.3),
- Taxe sur les bureaux pour 501 Kp afférents au sous-groupe FONCIERE PARIS NORD,

- Taxes liées à la filiale HILLGROVE LIMITED pour 43 Kp,
- Taxes liées à la filiale FIDRA pour 153 Kp,
- Taxes diverses pour 28 Kp.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- Avance en compte courant reçue de la société RODRA pour 21 008 Kp (dont 21 000 Kp de prêt et 8 Kp d'intérêts courus),
- Avance en compte courant reçue de la société VENUS pour 601 Kp (dont 600 Kp de prêt et 1 Kp d'intérêts courus),
- Avoirs à établir pour 430 Kp, correspondants à la reddition des comptes de locataires dont 428 Kp afférent au sous-groupe FONCIERE PARIS NORD pour des redevances 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 Kp,
- D'une dette vis à vis du gestionnaire d'immeuble du sous-groupe FONCIERE PARIS NORD pour 73 Kp,
- D'une dette vis-à-vis de la COFACE de 55 Kp.

Note 7. Notes annexes : compte de résultat

7.1. 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'€	30/06/2017	30/06/2016	30/06/2016 retraité
Loyers	1 106	1 060	1 318
Charges locatives refacturées	391	280	732
Charges locatives globales	(2 651)	(567)	(2 763)
Revenus nets des immeubles	(1 154)	743	(714)

Afin d'assurer une meilleure comparabilité, les données du 30 juin 2016 sont retraitées, ci-dessus et intègrent les informations du sous-groupe FONCIERE PARIS NORD, comme si celui-ci avait été intégré globalement au 30 juin 2016.

En effet, eu égard au pourcentage d'intérêt et aux relations économiques et financières existantes au 30 juin 2016, les titres de la société FONCIERE PARIS NORD était intégrés à la consolidation par une mise en équivalence qui, par définition, n'impacte pas les différents poste du compte de résultat à l'exception du poste spécifique de « Résultat des sociétés mises en équivalence ».

Au 1^{er} semestre 2017, le chiffre d'affaires du groupe FIPP s'élève à 1 497 K€ (dont 1 106 K€ de revenus locatifs et 391 K€ de charges locatives refacturées) contre 2 050 K€ à périmètre égal (dont 1 318 K€ de revenus locatifs et 732 K€ de charges locatives refacturées) au 1^{er} Semestre 2016.

Le chiffre d'affaires en provenance de FONCIERE PARIS NORD est en baisse, en effet, la volonté de cette société est de libérer au fur à mesure tous les bureaux encore loués afin de les rendre disponibles pour la restructuration à venir au terme de la période de gel du Plan Local d'Urbanisme (PLU) (ce gel est une servitude bloquant toute construction pour une période à l'origine de 5 ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global de la zone où sont situés l'ensemble immobilier).

Evolution des données afférentes à FONCIERE PARIS NORD

en milliers d'€	30/06/2017	30/06/2016
Loyers	153	258
Charges locatives refacturées	182	452
Charges locatives globales	(2 093)	(2 166)
Revenus nets des immeubles	(1 759)	(1 457)

7.2. Résultat opérationnel

En milliers d'€	30/06/2017	30/06/2016	30/06/2016 Retraité
Frais de personnel	(320)	(256)	(343)
Autres frais généraux	(786)	(433)	(563)
Autres produits et charges	(408)	(3)	(80)
Variation de valeur des immeubles de placement	3 038	1 466	1 081
Dotations aux autres amortissements et provisions	(107)	(135)	(135)
Reprises des autres amortissements et provisions	713	28	(268)
Résultat de cession des entités déconsolidées	8		
Charges / Produits Net(tes) d'Exploitation	2 138	667	(308)
Résultat de cession d'immeubles de placement			
Quote part dans les résultats des sociétés mises en équivalence		(69)	0
Résultat opérationnel	984	1 341	(1 020)

Les frais de personnel (-276 K€) enregistrent les salaires et les charges sociales des salariés du groupe minorés des refacturations opérées à l'extérieur du groupe et augmentés des coûts de personnel externe refacturés au groupe FIPP.

La variation de juste valeur des immeubles de placement (+ 1 915 K€ entre les exercices 2017 et 2016) représente :

- l'accroissement de la juste valeur des immeubles de placement (+3 381 K€),
- et les dotations aux amortissements et dépréciations sur l'ensemble immobilier du Blanc Mesnil (-343 K€) qui est enregistré au coût amorti.

Ce poste est le principal élément d'évolution du résultat opérationnel.

Les dotations aux autres amortissements et provisions se décomposent en dotation aux amortissements pour 24 K€, en dépréciations de créances commerciales pour 25 K€ et en dotation aux provisions pour risques et charges pour 58K€ concernant un complément de risque prudentiel.

Les reprises de provision concernent la reprise pour deux risques vis-à-vis de fournisseurs pour 141 K€ et la reprise de dépréciation des clients de FONCIERE PARIS NORD pour 572 K€.

La déconsolidation de la société ARADIA s'est traduite par un résultat de cession de 8 K€.

7.3. Résultat net

en milliers d' p	30/06/2017	30/06/2016
Résultat opérationnel	984	1 341
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	15	27
Coût de l'endettement financier brut	(137)	(70)
Coût de l'endettement financier net	(122)	(43)
Autres produits et charges financiers	(126)	(1)
Résultat avant impôts	736	1 297
Charge d'impôt		
Résultat net	736	1 297
attribuable aux		
Propriétaires du groupe	2 590	1 518
Participations ne donnant pas le contrôle	(1 854)	(221)

Le coût de l'endettement financier net est constitué des charges d'intérêt sur emprunt (-137 Kp) et de l'appréciation de la juste valeur des actifs financiers courants (+15Kp).

Les autres charges financières sont composées de :

- Les intérêts sur comptes courant pour -102 Kp,
- Les charges d'intérêts sur des condamnations pour 12 Kp ;
- Les pertes de change pour 12 Kp.

Note 8. Secteurs opérationnels

Le Groupe réalise l'intégralité de son chiffre d'affaires dans la zone Euro et au Royaume Uni, dans le secteur de l'immobilier.

8.1. Patrimoine Immobilier sectoriel

Répartition du patrimoine immobilier en valeur

Par secteur géographique	30-juin-17	31-déc-16
En K€		
Province	53 650	50 809
Paris et Région Parisienne	28 529	28 260
Etranger	13 647	14 016
Total	95 826	93 085

Le patrimoine immobilier comprend les immeubles de placement et les immeubles classés en « Actifs corporels ».

Répartition du patrimoine immobilier en surfaces

Nature du patrimoine			Situation géographique		
En m ²	30-juin-17	31-déc-16	Répartition en % en fonction des m ²	30-juin-17	31-déc-16
Bureaux	1 844	1 844	Paris	0.0%	0.0%
Résidences Hôtelières (1)	28 799	28 799	Région Parisienne	68.3%	68.3%
Habitations	1 952	1 952	Province	31.1%	31.1%
Surfaces commerciales	3 574	3 574	Etranger	0.6%	0.6%
Immeubles en restructuration (2)	54 030	54 030	Total	100%	100%
Divers (3)	113	113			
Total	90 313	90 313			

(1) dont 2 250 m² pour l'Hôtel du Parc des Expositions à Vanves qui fait l'objet de travaux importants. Cet immeuble est classé en Actifs Corporels.

(2) Il s'agit de surfaces de réserves, de caves et d'emplacements de parking.

La surface des terrains non bâtis (à Verdun) au 30 juin 2017 s'élève à 127 ares et 05 centiares.

8.2. Compte de résultat sectoriel

Au 30 juin 2017 :

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Projet de restructuration	Non affectable	TOTAL
Loyers	-	17	637	299	152	-	1 106
Charges locatives refacturées	-	12	109	88	182	-	391
Charges locatives globales	-	(115)	(347)	(94)	(2 093)	(1)	(2 651)
Revenus nets des immeubles	-	(87)	400	292	(1 759)	(1)	(1 154)
Revenus des autres activités	-	-	-	-	-	-	-
Frais de personnel (1)	(11)	(20)	(152)	(11)	(125)	(1)	(320)
Autres frais généraux (2)	(24)	(47)	(347)	(26)	(341)	(1)	(786)
Autres produits et charges	2	-	4	-	(417)	2	(408)
Variation de valeur des immeubles de placement	-	540	2 441	420	(343)	(20)	3 038
Dotations aux autres amortissements et provisions (3)	-	-	(1)	(7)	(40)	(59)	(107)
Reprise des autres amortissements et provisions	-	-	-	-	709	4	713
Résultat de cession des entités déconsolidées	-	-	-	-	-	8	8
Produits de trésorerie	1	2	11	1	-	0	15
Coût de l'endettement financier brut	(4)	(8)	(60)	(4)	(60)	-	(137)
Autres produits et charges financiers (5)	(9)	(17)	(125)	(9)	-	34	(126)
Résultat avant impôt	(44)	363	2 173	655	(2 376)	(34)	736
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	-	-	-
Résultat net	(44)	363	2 173	655	(2 376)	(34)	736

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

(2) Les autres frais généraux sont constitués essentiellement des coûts de gestion générale du Groupe.

(3) Les dotations aux provisions non affectables concernent un litige prud'homal d'une filiale.

Au 30 juin 2016 :

(en Kp)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Autres	TOTAL
Loyers	-	19	727	314	-	1 060
Charges locatives refacturées	-	6	114	160	-	280
Charges locatives globales	-	(152)	(262)	(182)	-	(596)
Revenus nets des immeubles	-	(127)	579	292	-	743
Frais de personnel (1)	(14)	(27)	(199)	(15)	(1)	(256)
Autres frais généraux (1) et (2)	(23)	(46)	(338)	(25)	(1)	(433)
Autres produits et charges	-	(24)	21	-	-	(3)
Variation de valeur des immeubles de placement	-	(91)	855	702	-	1 466
Dotations aux autres amortissements et provisions (3)	-	-	(4)	-	(131)	(135)
Reprises des autres amortissements et provisions	-	-	-	-	28	28
Résultat de cession immeubles de placement	-	-	-	-	-	-
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-	-	-	-	(69)	(69)
Produits de trésorerie	1	3	21	2	-	27
Coût de l'endettement financier brut	(4)	(7)	(55)	(4)	-	(70)
Autres produits et charges financiers (4)	-	-	(1)	-	-	(1)
Résultat avant impôt	(40)	(319)	879	952	(174)	1 297
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	-	-
Résultat net	(40)	(319)	879	952	(174)	1 297

(1) Les frais de personnel 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 dotations et reprises de provisions classifiées en « Autres » concernent des litiges prudhommaux de la société FTI pour son activité antérieure, non immobilière.

Au 30 juin 2017 :

(en Kp)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
Loyers	-	170	797	139	-	1 106
Charges locatives refacturées	-	194	192	5	-	391
Charges locatives globales	-	(2 314)	(332)	(5)	-	(2 651)
Revenus nets des immeubles	-	(1 950)	657	140	-	(1 154)
Revenus des autres activités	-	-	-	-	-	-
Frais de personnel (1)	-	(156)	(161)	(3)	-	(320)
Autres frais généraux (2)	-	(412)	(367)	(7)	-	(786)
Autres produits et charges	-	(414)	4	-	2	(408)
Variation de valeur des immeubles de placement	-	197	2 841	-	-	3 038
Dotations aux autres amortissements et provisions (3)	-	(40)	(9)	-	(59)	(107)
Reprise des autres amortissements et provisions	-	709	-	-	4	713
Résultat de cession des entités déconsolidées	-	-	-	-	8	8
Produits de trésorerie	-	2	12	0	-	15
Coût de l'endettement financier brut	-	(72)	(64)	(1)	-	(137)
Autres produits et charges financiers (5)	-	9	(132)	(2)	-	(126)
Résultat avant impôt	-	(2 128)	2 782	127	(45)	736
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	-	-
Résultat net	-	(2 128)	2 782	127	(45)	736

- (1) Les frais de personnel et les autres frais généraux sont répartis en fonction des m².
(2) Les autres frais généraux sont constitués essentiellement des coûts de gestion générale du Groupe.
(3) Les dotations aux provisions non affectables concernent un litige prud'homal d'une filiale.

Au 30 juin 2016 :

(en K€)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
Loyers	-	20	886	154	-	1 060
Charges locatives refacturées	-	4	263	13	-	280
Charges locatives globales	-	(274)	(306)	(17)	-	(597)
Revenus nets des immeubles	-	(250)	843	150	-	743
Revenus de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Charges de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Variation stock immeubles	-	-	-	-	-	-
Revenus net de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Revenus des autres activités	-	-	-	-	-	-
Frais de personnel (1)	-	(41)	(211)	(4)	-	(256)
Autres frais généraux (1) et (2)	-	(69)	(358)	(6)	-	(433)
Autres produits et charges	-	(24)	21	-	-	(3)
Variation de valeur des immeubles de placement	-	164	660	642	-	1 466
Dotations aux autres amortissements et provisions (3)	-	(3)	(2)	-	(130)	(135)
Reprises des autres amortissements et provisions (3)	-	-	-	-	28	28
Résultat de cession immeubles de placement	-	-	-	-	-	-
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-	-	-	-	(69)	(69)
Produits de trésorerie	-	4	22	1	-	27
Coût de l'endettement financier brut	-	(11)	(58)	(1)	-	(70)
Autres produits et charges financiers	-	-	(1)	-	-	(1)
Résultat avant impôt	-	(230)	916	782	(171)	1 297
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	-	-
Résultat net	-	(230)	916	782	(171)	1 297

(1) Les frais de personnel 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 dotations et reprises de provisions classées en « non affectable » concernent des litiges prudhommaux de la société FTI pour son activité antérieure, non immobilière.

Note 9. Engagements hors bilan

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

9.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé

9.1.1. Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés liés au périmètre du groupe	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	30/06/2017 en Kp	31/12/2016 en Kp
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

9.1.2. Engagements reçus

Engagements hors bilan reçus liés au périmètre du groupe	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	30/06/2017 en Kp	31/12/2016 en Kp
Engagements reçus dans des opérations spécifiques	Néant	Néant	Néant

9.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement

9.2.1. Engagements donnés

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	31/12/2016	30/06/2017	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Cautions données au profit des établissements financiers	6 059	6 059	6 059	-	-
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles achetés Montant de l'emprunt restant du majoré d'un coefficient 1,2	18 071	18 071	18 071	-	-
Nantissements des loyers commerciaux	6 059	6 059	6 059	-	-

Les durées des engagements sont liées à celles des emprunts.

Nantissements Garanties et Sûretés :

Néant

Autres engagements

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

9.2.2. Engagements reçus

Néant

9.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe

9.3.1. 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 30 juin 2017, 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 8 586 K€. Il est rappelé que la dette en principal au 30 juin 2017 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. point 10.2 ci-dessous). Après le versement du deuxième règlement de 800 K€ en juillet 2017 suivant l'accord avec la CCSF, la dette en principale s'élève ainsi à 4 868 K€ dont 775 K€ exigibles.

Dans le cadre de cet 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.

A ce jour, la société FIPP n'a pas demandé de remboursement anticipé de tous les ORA FPN qu'elle détient. Si l'ensemble des détenteurs d'ORA demandaient le remboursement en actions, la société FIPP détiendrait 72,22% du capital de la société FONCIERE PARIS NORD.

9.3.2. Engagements reçus

Néant

9.3.1. 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
Paiements futurs minimaux des locations non résiliables	473	2 100	2 655
Loyers conditionnels de la période	Néant		

Note 10. Autres informations

10.1. Actif net réévalué

Le Groupe FIPP a décidé d'adopter la méthode de la juste valeur prévue par la norme IAS 40 et définie par la norme IFRS 13, 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.

Le contexte économique

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.

Concernant le contexte économique général, l'Insee table sur un net rebond de la croissance en 2017 : L'institution statistique table en effet, dans sa note de conjoncture de juin, sur une croissance de 1,6 % pour 2017 en France, un plus haut depuis 2011. Une prévision plus élevée que celle du consensus des économistes, qui visait jusqu'à présent sur une progression du PIB de 1,4 % cette année, comme d'ailleurs la Banque de France, la Commission européenne ou les équipes d'En marche! pendant la campagne électorale.

Ce net rebond de la croissance en 2017, surtout en comparaison avec les 1,1 % réalisés en 2016, s'explique selon l'Insee principalement par trois éléments: tout d'abord le retour attendu à un niveau normal de récolte céréalière après une moisson catastrophique en 2016 ; ensuite le sursaut du tourisme cet été après des mois de glaciation à la suite des attentats ; et enfin le net redémarrage du secteur de la construction, restée jusqu'ici à la peine.

À l'exception des bonnes nouvelles sur le front du bâtiment, l'essentiel de l'amélioration prévue repose donc sur une meilleure tenue du commerce extérieur. En 2016, il avait amputé la croissance française de 0,8 point mais ne pèserait « plus » cette année, à en croire l'Insee, qu'à hauteur de 0,3 point. Les services - dont le tourisme - et l'énergie présenteraient même des soldes positifs. L'Insee ne prévoit en revanche pas de retour en grâce du côté des produits manufacturés, talon d'Achille du solde commercial tricolore, qui seront encore largement importés cette année.

Au-delà des sujets de commerce extérieur, le principal moteur de la croissance française restera la demande intérieure, et avant tout la consommation des ménages. Cette dernière marquerait légèrement le pas en 2017, en raison de la lente remontée de l'inflation qui vient peser sur le pouvoir d'achat. L'Insee prévoit ainsi une croissance de la consommation des ménages de 1,2 %, après 2,1 % en 2016. Ce ralentissement sera toutefois en partie compensé par les dépenses d'investissement des ménages dans l'immobilier.

Elles poursuivraient leur croissance en 2017, (+ 3,7 % après + 2,4 % en 2016), suivant le rythme très dynamique des mises en chantier.

Du côté des entreprises, l'année a été marquée par l'arrêt de la mesure de suramortissement fiscal des investissements productifs, le 1^{er} avril. Cette rupture, anticipée par les patrons, a provoqué une accélération des investissements au premier trimestre, à laquelle devrait succéder un trou d'air au deuxième. L'Insee ne s'en alarme pas. Selon ses économistes, l'investissement retrouvera son tonus au deuxième semestre.

La bonne santé des entreprises se reflète sur le front de l'emploi. L'Insee table sur 222 000 créations d'emplois en 2017, presque autant que l'année dernière (255 000). Le chômage atteindrait alors 9,4 % contre 10 % un an plus tôt. Cette belle performance sera portée par l'emploi salarié marchand. L'industrie en restera malheureusement exclue. Le secteur poursuivrait en 2017 sa descente aux enfers. L'Insee table sur la destruction de 20 000 emplois industriels en 2017, quasiment autant qu'en 2016.

¹ Insee ó Informations rapides du 28 février 2017

² Les Echos 31 janvier 2017

Les mesures de baisse du coût du travail du quinquennat précédent (CICE et pacte de responsabilité) continueront de porter leurs fruits. Elles provoqueraient la création de 40 000 emplois cette année. En revanche l'arrêt de la prime embauche PME, une aide de 4 000 euros en deux ans pour les PME de moins de 250 personnes qui embauchent, se fera sentir. Elle freinerait les créations d'emplois au second semestre (- 20 000 emplois après + 20 000 au début de l'année). L'Insee table en parallèle sur une décrue de l'emploi salarié non marchand en raison de la diminution des bénéficiaires d'emplois aidés.

Ces prévisions globalement optimistes restent bien sûr fragiles. Il y a un an, l'institut affichait un objectif identique de croissance, de 1,6 %, pour 2016 alors que l'année s'est terminée sur un bien plus modeste 1,1 %. Deux risques majeurs pourraient perturber cette année sa trajectoire: les variations du commerce extérieur et du taux d'épargne. «Il y a un peu moins d'aléas que l'année dernière, des incertitudes, notamment politiques, se sont dissipées», a voulu toutefois rassurer Vladimir PASSERON, responsable du département de la conjoncture de l'Insee.

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 2016³ 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%).

Malgré une tendance nationale à la baisse en raison, notamment, des attentats commis sur le sol hexagonal et en Europe, l'hôtellerie des Savoie continue à bien tirer son épingle du jeu ces dernières années, toujours du fait d'une poursuite de la hausse de la clientèle étrangère (+24% en 5 ans et +9% en 2016 par rapport à 2015).

Le marché hôtelier national se caractérise par une forte demande émanant de la clientèle (la France reste la 1^{ère} 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

³ Etude de marché Crédit Foncier Immobilier Expertise

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%.

- **Le Marché londonien**⁴

Le Brexit n'a pas, pour l'instant, déstabilisé le marché ni fait fuir grand monde. « *C'est plutôt l'incertitude qu'il faut blâmer, ainsi que la taxe de 3 % sur les "buy to let", les appartements à louer et les "second homes", instaurée en avril dernier pour décourager les investisseurs* », explique Béatrice CABOCHE, directrice de l'agence BARNES Londres, qui constate toutefois un net ralentissement de la demande.

Les acheteurs attendent que les prix baissent et, tout de même, les décisions de la Première ministre, Theresa MAY. « *Londres a augmenté de 80 % au cours des dix dernières années, malgré la crise de 2008*, assure Lucian COOK, responsable des études chez Savills. *L'élasticité entre les prix londoniens et le reste du pays a atteint son maximum, Brexit ou pas, Londres va baisser.* » Entre -5 et -10 %, selon des prévisions (pessimistes) pour 2017.

Les observateurs estiment cependant que le marché est capable d'encaisser des chocs, grâce à des fondamentaux solides, à savoir une pénurie de logements, un haut niveau d'emploi et des taux d'intérêt au plus bas. Quoi qu'il en soit, pour faire face aux conséquences du Brexit, le gouvernement britannique va soutenir massivement le secteur en créant un fonds doté de 3,6 milliards d'euros.

Mais Londres reste Londres, une des capitales mondiales les plus attractives. Le marché n'est vraiment moins performant que depuis 1 an et tient bon malgré les événements.

Le Patrimoine du Groupe :

Les expertises d'évaluation immobilière ont été réparties entre plusieurs cabinets en fonction de leur spécialisation, nous avons eu recours à :

Jones Lang Lasalle Expertises SAS, 40-42 rue de la Boétie - 75008 PARIS,

Crédit Foncier Immobilier Expertise, 24 rue des Capucines - 75002 PARIS,

Colomer Expertises, 4 rue de Castellane - 75008 PARIS,

SAS Evalium, 10-12 boulevard Vivier Merle - 69000 LYON,

Knight Frank LLP, 55 Baker Street à Londres (Royaume Uni) autant de cabinets d'expertises reconnus en raison de leur spécificité. Ces expertises ou actualisations ont été réalisées en date du 30 juin 2017.

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.

Au 30 juin 2017, le patrimoine du groupe est estimé à 95 822 K€. Il est composé à hauteur de 681 K€ de bureaux, 1 319 K€ de commerces, 47 862 K€ de murs d'hôtels et résidences hôtelières (dont 7 713 K€ d'immeubles en travaux importants), 26 467 K€ d'immeubles résidentiels, et de 410 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 18 271 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. Les caves représentent 113 m² et les charges foncières 127a05ca.

⁴ [Les Echos](#) | Le 14/11/2016

La situation nette du Groupe attribuable aux propriétaires ressort de ce fait à 71 916 Kp. Pour le calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR), il est ajouté à ce montant celui des titres d'autocontrôle 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 30 juin 2017, comparé à celui du 31 décembre 2016 :

30/06/2017		en Kp	31/12/2016		en Kp
Capitaux propres consolidés		71 916	Capitaux propres consolidés		69 699
Titres d'autocontrôle ;			Titres d'autocontrôle ;		
7 128 685 actions		991	7 168 986 actions		997
Plus/Moins value sur titres d'autocontrôle		3 453	Plus/Moins value sur titres d'autocontrôle		3 336
ACTIF NET REEVALUE		76 360	ACTIF NET REEVALUE		74 032
Nombre d'actions		122 471 554	Nombre d'actions		122 471 554
ANR par action		0.6235 p	ANR par action		0.6045 p

10.2. Litiges et passifs éventuels

- 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 bailleuse, n'aurait pas respecté ses obligations d'entretien du centre commercial. Il réclamait à ce titre 200 Kp 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 la société NEW DEAL a été prononcée et cette dernière a été condamnée à régler à la société SAMRIF la somme de 21 Kp correspondant à l'arriéré arrêté au 2^{ème} 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.

Dès lors, SAMRIF a sollicité, par incident, la radiation de l'appel compte tenu du non règlement des sommes dues par NEW DEAL. Par ordonnance du 17 mars 2016, l'affaire a été radiée.

Le recouvrement de notre créance par le biais de diverses saisies étant infructueux, nous avons assigné en février 2017, la société NEW DEAL en liquidation judiciaire. Lors de l'audience du 20 mars 2017, NEW DEAL a remis à la barre un chèque de 21 Kp soldant sa dette.

Le 24 avril 2017, un jugement prononçant la radiation de l'affaire a été rendu.

- Litige avec NORDIC LODGE (Flaine)

Cet ancien locataire nous a assigné en restitution de son dépôt de garantie après son départ.

Par jugement 10 avril 2015, le tribunal nous a donné raison sur la question des régularisations de charges et de la TVA et a condamné NORDIC LODGE à payer :

- 14 927 p au titre de la reddition des charges 2012,
- 5 260 p au titre du prorata d'assurances 2011,
- 3 964 p au titre du coût de l'établissement de l'état des lieux de sortie,

Soit une somme totale de 24 152 ¤.

Le tribunal a précisé que cette somme sera payée par compensation avec le dépôt de garantie détenu par la société LE BREVENT et a condamné la société LE BREVENT à rembourser à NORDIC LODGE la somme de 75 147, 34 ¤ au titre de reliquat du dépôt de garantie, outre les intérêts légaux à compter du 3 mai 2012. Le tribunal n'a pas assorti sa décision de l'exécution provisoire mais a condamné la société LE BREVENT à 3500 ¤ d'article 700 cpc.

Nous avons interjeté appel et avons demandé au tribunal la confirmation du jugement du 10 avril 2015 s'agissant des condamnations prononcées à l'encontre de NORDIC LODGE et avons demandé au tribunal de dire que la société LE BREVENT était fondée à retenir le dépôt de garantie de 78 K¤ pour les réparations locatives.

Par arrêt du 7 février 2017, la cour d'appel a confirmé le jugement du 10 avril 2015, a débouté NORDIC LODGE de sa demande de dommages et intérêts pour procédure abusive. Les condamnations ont été réglées.

Nous avons introduit un pourvoi en cassation le 18 avril 2017. Nous avons déposé notre mémoire en août 2017.

Litiges issus du sous-groupe FONCIERE PARIS NORD

- 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 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 prochaine audience est fixée le 6 septembre 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. L'ordonnance sera prononcée le 26 juillet 2017.

PAMIER a interjeté appel du jugement du 17 novembre 2016.

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. Par arrêt rectificatif du 20 avril 2017, notre demande a été rejetée. Cependant le dispositif du jugement a été complété par la mise hors de cause d'ORCO Property Group, et par la demande formulée par VINOHRADY, à savoir la condamnation de PAMIER à verser 528 K€ à VINOHRADY au titre du permis de construire (pas d'exécution provisoire).

L'affaire est renvoyée au 6 septembre 2017 pour dépôt des conclusions d'appel au fond.

Dans le cadre de la procédure d'appel du jugement du 17 novembre 2016, la société FPN a été assignée en intervention forcée par LACATON.

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. Les plaidoiries sont fixées au 12 octobre 2017.

- 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 1^{er} 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 2 520 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 de nuit à nuit 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. Par ordonnance de référé du 6 février 2017 signifiée le 7 mars 2017, le juge a rejeté les demandes de SOCOTEC et l'a condamnée à payer la somme de 1500 € d'article 700.

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.

SOCOTEC réclame la somme de 100 K€ au titre de l'indemnité d'éviction provisionnelle dans l'attente d'une fixation de l'indemnité d'éviction définitive par un expert judiciaire.

La procédure est en cours.

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

La société BLANAP qui a été fusionnée à la société PAMIER en 2014, avait confié à la société API RESTAURATION, l'exploitation du restaurant inter entreprise du centre d'affaires 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.

- **Litige sur les taxes foncières**

Au 30 juin 2017, les montants théoriquement dus par la société PAMIER et venant aux droits des sociétés AD INVEST et BLANAP et 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 30 juin 2017.

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 novembre 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 mars 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 juin 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 juin 2015 et 23 juin 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 décembre 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 février 2017 (reçue le 16 février 2017) portant sur la taxe foncière 2016 (1 278 K€ en principal et 128 K€ au titre des majorations) la société PAMIER a proposé, par courrier en date du 1^{er} mars 2017, la constitution d'une hypothèque au profit du Trésor Public portant sur l'immeuble Bonaparte. Les hypothèques d'un montant de 1 406 K€ ont été prises le 22 mai 2017.

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 (ó 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 2 375,4 K€, 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 K€ ont été payés le 8 juillet 2016 ;
- 800 K€ ont été payés le 5 juillet 2017 ;
- 775,4 K€ ó représentant le solde des droits dus ó 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.

S'agissant enfin des dettes vis-à-vis du syndicat des copropriétaires dans lequel la société PAMIER détient 98,2% du total des millièmes, les montants exigibles, soit 314 K€, ont fait l'objet d'un accord d'étalement en trois paiements selon les mêmes principes que ceux retenus pour la dette de PAMIER. Les deux premiers versements de 100 K€ ont d'ores et déjà eu lieu (octobre 2016 et août 2017). La société PAMIER s'est portée caution du syndicat pour le paiement du solde aux échéances fixées.

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.

10.3. Parties liées

Le Groupe FIPP a réalisé des opérations avec les groupes ACANTHE DEVELOPPEMENT et ADC SIIC, groupes cotés 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) avec la société mère :

Néant

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

c) avec les filiales :

L'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés du Groupe FIPP (dont 470 K€ d'intérêts de

comptes courants, 65 Kp de salaires) ont été annulées dans le cadre des retraitements de consolidation.

d) avec les entreprises associées : Néant

e) avec les coentreprises dans lesquelles l'entité est un Co entrepreneur : Néant

f) avec 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 Kp		Contreparties
ACTIF			
Dépôts versés	27		ACANTHE DEVELOPPEMENT
Clients	74		SMALTO / ARDOR / VENUS
Actif financier courant	213		ACANTHE DEVELOPPEMENT / ADC
Actif financier courant	7 208		VENUS
PASSIF			
Fournisseurs		188	ACANTHE DEVELOPPEMENT/ VENUS / SAUMAN
Autres dettes		18 109	RODRA/VENUS
CHARGES			
Loyers et charges locatives	78		ACANTHE DEVELOPPEMENT
Sous traitance	25		ACANTHE DEVELOPPEMENT
Frais de personnel	136		groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT
Autres charges financières	102		RODRA/VENUS
PRODUITS			
Facturation de personnel		47	SMALTO / ARDOR / VENUS / DUAL HOLDING
Produits financiers		253	VENUS
Produits financiers		18	ACANTHE DEVELOPPEMENT / ADC

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

g) avec les autres parties liées : Néant

10.4. Effectifs

L'effectif du Groupe, hors employés d'immobiliers, est de cinq salariés dont certains à temps partiel, cet effectif inclut un dirigeant, trois cadres et un employé au 30 juin 2017.

Le groupe a bénéficié de la mise à disposition de personnel principalement par le groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT.

10.5. Résultat par action

Le résultat de base par action s'élève à 0,021 p au 30 juin 2017 détaillé comme suit :

		30/06/2017	30/06/2016
Numérateur	Résultat net part du groupe (en Kp)	2 590	1 518
Dénominateur	Nombre moyen d'actions pondéré	122 471 554	122 471 554
	Résultat net part du groupe par action non dilué (en p)	0,021	0,012

Aucun instrument dilutif n'existant à la clôture le résultat dilué par action est lui aussi de 0,021 p.

10.6. Faits caractéristiques intervenus depuis le 30 juin 2017

Néant

.....

FIPP
Société Anonyme au capital de 15 000 000 euros
Siège social : 2 rue de Bassano ó 75116 PARIS
542 047 212 R.C.S. PARIS

RAPPORT SEMESTRIEL POUR LA PERIODE
DU 1^{er} JANVIER AU 30 JUIN 2017

I - EVENEMENTS IMPORTANTS DU 1^{er} SEMESTRE 2017

Affectation du résultat

L'Assemblée Générale Annuelle Ordinaire et Extraordinaire du 22 juin 2017 a affecté le bénéfice de l'exercice 2016 de 3 447 749,43 € au poste « report à nouveau débiteur », qui ressort, après cette affectation, à -6 244 122,07 €.

Une obligation de distribution issue du régime fiscal SIIC ressort à 52 458,81 € au titre de l'exercice 2016.

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 que des obligations de distribution de 1 478 811,48 € et de 4 046 435,47 €, relatives respectivement aux exercices 2012 et 2015, demeurent, par ailleurs, non remplies à ce jour.

Il n'y a eu aucun autre événement important lors de ce semestre.

Renouvellement des mandats des administrateurs, du Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général ó nomination d'un nouvel administrateur

L'assemblée générale du 22 juin 2017 a confirmé le renouvellement des mandats d'Administrateur de Madame Valérie GIMOND-DUMENIL, de M. Patrick ENGLER, de M. Nicolas BOUCHERON, de M. Thierry LEGUENIC et de M. Richard LONSDALE-HANDS pour une durée de trois exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice de clos le 31 décembre 2019.

Lors du Conseil d'Administration du 22 juin 2017 qui a suivi l'Assemblée générale, le Conseil à l'unanimité a décidé de renouveler M. Richard LONSDALE-HANDS dans ses fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général de la société pour une durée de trois exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice de clos le 31 décembre 2019.

Ce même conseil a pris acte de la démission de M. Thierry LEGUENIC de son mandat d'administrateur et de son remplacement par Mademoiselle Laurence DUMENIL pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

II 6 ACTIVITE DU GROUPE DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER 2017

Acquisitions et cessions :

Le groupe n'a procédé à aucune cession ni acquisition d'immeuble sur la période.

Au cours du premier semestre 2017, la situation nette consolidée du sous-groupe FONCIERE PARIS NORD a évolué par le remboursement de 16 188 326 Obligations Remboursables en Actions (ORA) et par l'exercice de 11 532 995 Bons de Souscription d'Actions (BSA) le nombre d'actions de la société FONCIERE PARIS NORD s'en est trouvé accru de 39 254 316 titres.

De ces évolutions, a résulté l'augmentation du pourcentage d'intérêt de FIPP dans le sous-groupe FONCIERE PARIS NORD qui est passé de 23,05% à 29,52%.

Activité locative :

Le groupe a réalisé l'intégralité de son chiffre d'affaires de cette période en France ainsi qu'en Angleterre, dans le secteur de l'immobilier.

Au 1^{er} semestre 2017, le chiffre d'affaires du groupe FIPP s'élève à 1 497 K€ (dont 1 106 K€ de revenus locatifs et 391 K€ de charges locatives refacturées) contre 1 340 K€ (dont 1 060 K€ de revenus locatifs et 280 K€ de charges locatives refacturées) au 1^{er} semestre 2016.

Le chiffre d'affaires augmente de 157 K€ soit 11,72%.

Afin d'assurer une meilleure comparabilité, les données du 30 juin 2016 sont retraitées, ci-dessous et intègrent les informations du sous-groupe FONCIERE PARIS NORD, comme si celui-ci avant été intégré globalement au 30 juin 2016.

En effet, eu égard au pourcentage d'intérêt et aux relations économiques et financières existantes au 30 juin 2016, les titres de la société FONCIERE PARIS NORD était intégrés à la consolidation par une mise en équivalence qui, par définition, n'impacte pas les différents poste du compte de résultat à l'exception du poste spécifique de « Résultat des sociétés mises en équivalence ».

en milliers d'€	30/06/2017	30/06/2016 retraité	30/06/2016
Loyers	1 106	1 318	1 060
Charges locatives refacturées	391	732	280
Charges locatives globales	(2 651)	(2 763)	(567)
Revenus nets des immeubles	(1 154)	(714)	743

Au 1^{er} semestre 2017, le chiffre d'affaires du groupe FIPP s'élève à 1 497 K€ (dont 1 106 K€ de revenus locatifs et 391 K€ de charges locatives refacturées) contre 2 050 K€ à périmètre égal (dont 1 318 K€ de revenus locatifs et 732 K€ de charges locatives refacturées) au 1^{er} Semestre 2016.

Le chiffre d'affaires en provenance de FONCIERE PARIS NORD est en baisse. En effet, la volonté de cette société est de libérer au fur à mesure tous les bureaux encore loués afin de les rendre disponibles pour la restructuration à venir au terme de la période de gel du PLU (ce gel est une servitude bloquant toute construction pour une période à l'origine de 5 ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global de la zone où est situé l'ensemble immobilier).

III 6 COMPTES CONSOLIDES

Les comptes consolidés ont été arrêtés selon les mêmes méthodes et principes comptables que ceux appliqués à la clôture de l'exercice précédent.

Evolution de la situation patrimoniale et financière du groupe:

L'évolution de la situation patrimoniale et financière du groupe se résume comme suit :

En millions d'euros sauf précision contraire	30-juin-17	31-déc-16	Variations
Patrimoine immobilier	95,82	93,09	2,73
Capitaux propres part du groupe	71,87	69,70	2,17
Excédent de trésorerie	0,79	5,26	-4,47
Actif net réévalué par action (b)	0,6231	0,6045	0,019

Le patrimoine immobilier du groupe est constitué des Immeubles de placements et de l'immeuble destiné à être exploité directement par le groupe (comptabilisé en Actifs corporels).

Les capitaux propres part du groupe augmentent de 2,17 M€. La variation est liée à des écarts de conversion négatifs de change pour -0,37 M€ directement comptabilisés en capitaux propres, à l'augmentation de valeur des actifs disponibles à la vente (participation VENUS) pour 0,25 M€, aux effets des variations de périmètre -0,31 M€ et au résultat de la période qui a un impact positif de 2,59 M€.

Les autres postes du bilan sont détaillés dans les comptes consolidés et leurs annexes au 30 juin 2017.

Evolution du résultat consolidé du groupe:

L'évolution du résultat consolidé de la période se présente comme suit :

En milliers d'euros sauf précision contraire	30-juin-17	30-juin-16	Variations
Résultat financier opérationnel	984	1 341	-357
Coût de l'endettement financier brut	-137	-70	-67
Résultat net	736	1 297	-561
Résultat net part du Groupe	2 590	1 518	1 072
Résultat dilué par action	0,021	0,012	0,009

Le revenu net des immeubles s'élève à 1 154 K€ sur le 1^{er} semestre 2017 contre 743 K€ sur le 1^{er} semestre 2016. Le résultat opérationnel de la période est un profit de 984 K€ contre un bénéfice de 1 341 K€ lors du 1^{er} semestre précédent. Les principaux facteurs d'évolution sont les conséquences de l'adoption de la méthode d'intégration globale du groupe FONCIERE PARIS NORD suite à la prise de contrôle exclusive de fait de ce groupe au cours de l'exercice 2016 (cf. note 1.1 de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2016) et de l'évolution de la variation de juste valeur des immeubles de placement.

En effet, au 30 juin 2017, les charges locatives globales s'élèvent à 2 651 K€ contre 597 K€ lors de la même période en 2016. Cette augmentation de 2 054 K€ est essentiellement due à la prise en compte des charges locatives globales des immeubles du sous-groupe FONCIERE PARIS NORD pour 2 093 K€.

La variation de juste valeur des immeubles de placement s'élève à 3 038 K€ au 30 juin 2017 contre une progression de juste valeur de 1 466 K€ au 30 juin 2016, soit une variation relative positive de 1 572 K€.

Le coût de l'endettement financier brut représente le montant des intérêts des emprunts ayant servi au financement des immeubles.

Les autres postes du compte de résultat sont détaillés dans les comptes consolidés condensés et leurs annexes au 30 juin 2017.

IV - SITUATION ET VALEUR DU PATRIMOINE

La situation et la valeur du patrimoine ainsi que le calcul de l'actif net réévalué (ANR) sont décrits dans la note 10.1 de l'annexe aux comptes consolidés condensés au 30 juin 2017.

V ó PRINCIPAUX RISQUES ET PRINCIPALES INCERTITUDES POUR LES SIX MOIS A VENIR

Les principaux risques et les principales incertitudes pesant sur le Groupe sont relatés dans les paragraphes n°2.3 et 2.4 « Facteurs de risques et d'incertitudes » du rapport de gestion du Conseil d'Administration présenté dans le rapport financier annuel 2016. Aucun autre élément significatif n'est à prévoir pour les six mois à venir.

Les litiges en cours sont détaillés dans la note 10.2 de l'annexe aux comptes consolidés condensés au 30 juin 2017.

VI ó PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES

Les principales transactions entre parties liées sont décrites dans la note 10.3 des annexes aux comptes consolidés condensés au 30 juin 2017.

VII ó EVENEMENTS IMPORTANTS INTERVENUS DEPUIS LE 30 JUIN 2017

Aucune opération ni aucun événement important définis strictement au sens de l'information permanente visée par le règlement général de l'AMF (article 222-1 et suivants) ne sont intervenus entre le 30 juin 2017 et la date d'arrêté des comptes.

Perspectives d'avenir :

La Société FIPP continue, par ailleurs, d'étudier des projets d'investissement portant sur des biens immobiliers ou titres de sociétés présentant des caractéristiques d'état locatif, de potentiel de rendement ou de valorisation intéressante.

Le Conseil d'Administration

FIPP

Société Anonyme

2 rue de Bassano
75116 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2017

Exco Paris Ace
5 avenue Franklin Roosevelt
75008 Paris

Deloitte & Associés
185 avenue Charles de Gaulle
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

FIPP

Société Anonyme

2 rue de Bassano
75116 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2017

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L.451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société FIPP, relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés condensés ont été établis sous la responsabilité de votre Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

I- Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés condensés avec la norme IAS 34 – norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

II- Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés condensés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés condensés.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 29 septembre 2017

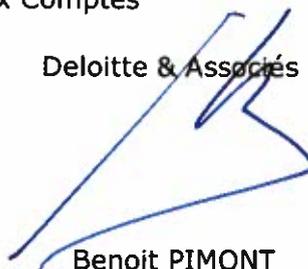
Les Commissaires aux Comptes

Exco Paris Ace



Arnaud DIEUMEGARD

Deloitte & Associés



Benoit PIMONT