

FIPP

**Comptes consolidés
au 31 décembre 2017**

BILAN CONSOLIDES

(milliers d'euros)	NOTE	31/12/2017	31/12/2016
Actif			
Immeubles de placement	4.1.1	86 726	85 440
Actifs corporels	4.1.2	8 010	7 862
Actifs incorporels	4.1.3	749	749
Actifs financiers	4.2.1	7 503	7 210
Total actifs non courants		102 988	101 261
Stocks	4.2.3	143	143
Clients et comptes rattachés	4.2.3	1 057	2 380
Autres créances	4.2.3	1 314	2 072
Autres actifs courants		30	43
Actifs financiers courants	4.2.4	263	196
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.2.5	1 688	20 487
Immeubles destinés à la vente			
Total actifs courants		4 494	25 320
TOTAL ACTIF		107 482	126 581
Passifs et Capitaux propres			
(milliers d'euros)		31/12/2017	31/12/2016
Capital	4.3.1	15 000	15 000
Réserves		54 244	52 006
Résultat net consolidé		1 414	2 693
Capitaux Propres attribuables aux propriétaires		70 659	69 699
Réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	4.3.2	7 047	6 700
Résultats attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	4.3.2	(2 669)	(566)
Total des Capitaux Propres		75 037	75 834
Passifs financiers non courants	4.5.1	22	64
Provisions pour risques et charges	4.4	779	1 016
Impôts différés passifs			
Total des passifs non courants		801	1 080
Passifs financiers courants	4.5.1	5 114	15 163
Dépôts et Cautionnement		342	464
Fournisseurs	4.5.1	2 443	3 376
Dettes fiscales et sociales	4.5.1	8 119	8 070
Autres dettes	4.5.1	15 382	22 354
Autres passifs courants		243	239
Total des passifs courants		31 644	49 667
Total des passifs		32 445	50 747
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		107 482	126 581

FIPP

Comptes au 31 décembre 2017

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

(milliers d'euros)	NOTE	31/12/2017	31/12/2016
<u>Etat du résultat net</u>			
Loyers		1 997	1 889
Charges locatives refacturées		943	627
Charges locatives globales		(3 780)	(1 291)
Revenus nets de nos immeubles	5,1	(839)	1 225
Revenus des autres activités			
Frais de personnel		(547)	(534)
Autres frais généraux		(1 735)	(1 086)
Autres produits et autres charges		(289)	(582)
Variation de valeur des immeubles de placement		2 425	1 875
Dotations aux autres amortissements et provisions		(1 106)	(1 069)
Reprises aux autres amortissements et provisions		1 153	991
Résultat de cession des entités déconsolidées			
Résultat opérationnel avant cession		(939)	821
Résultat de cession d'immeubles de placement			
Résultat opérationnel	5,2	(939)	821
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		163	60
- Coût de l'endettement financier brut		(252)	(148)
Coût de l'endettement financier net		(89)	(88)
Autres produits et charges financiers		(216)	1 444
Résultat avant impôts		(1 245)	2 176
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses			
Impôt sur les résultats	5,4	(9)	(49)
Résultat net	5,3	(1 254)	2 127
attribuable aux :			
Participations ne donnant pas le contrôle	5,3	(2 669)	(566)
Propriétaires du groupe	5,3	1 414	2 693
Résultat par action			
Résultat de base par action (en ")	9..7	0,012	0,022
Résultat dilué par action (en ")		0,012	0,022
Résultat par action des activités poursuivies			
Résultat de base par action (en ")		0,012	0,022
Résultat dilué par action (en ")		0,012	0,022
Résultat net		(1 254)	2 127
<u>Autres éléments du résultat global</u>			
<i>Eléments recyclables ultérieurement en résultat net</i>			
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		293	280
Ecart de conversion sur les états financiers d'une activité à l'étranger		(456)	(2 261)
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		(137)	(1 981)
Résultat Global Total de l'exercice		(1 391)	146
attribuable aux :			
Propriétaires du groupe		1 224	708
Participations ne donnant pas le contrôle		(2 616)	(562)

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Part du groupe					Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto détenus	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres part groupe		
Capitaux propres au 31/12/2015	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				1 414	1 414	-2 669	- 1 254
Autres éléments du Résultat global				-190	- 190	53	- 137
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				1 224	1 224	-2 616	- 1 391
Variation de périmètre				-271	-271	859	588
Capitaux propres au 31/12/2017	15 000	47 540	-998	9 113	70 659	4 378	75 037

en 2017

Autres éléments du Résultat global _____

Ecart de conversion sur les états financiers d'une activité à l'étranger
 Réévaluation des actif financiers disponibles à la vente (Titre Vénus)
 ECART actualisation emprunt ORA
 Réévaluation des actif financiers disponibles à la vente (Titre FPN)

	gpe	mino
-456	-491	35
293	293	
26	8	18
0		
-137	-190	53

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE (K euros)

		31/12/2017	31/12/2016
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		(1 254)	2 127
<u>Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie</u>			
Amortissements et provisions		(47)	(621)
Variation de juste valeur sur les immeubles		(2 432)	(1 875)
Autres retraitements IFRS		(66)	609
Autres charges et produits non décaissés			
Incidence des variations de périmètre		(0)	(1 283)
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		(3 800)	(1 043)
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	(3 800)	(1 043)
Impôts versés	B		
Variation du BFR lié à l'activité	D	(3 889)	21 537
Flux net de trésorerie généré par l'activité	E=A+B+D	(7 688)	20 494
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations		(232)	(472)
Cessions d'immobilisations			
Acquisitions d'immobilisations financières		0	(1 559)
Remboursement d'immobilisations financières			
Incidence des variations de périmètre		(761)	
Variation des prêts et des avances consenties			
Autres flux liés aux opérations d'investissement			(27)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	F	(993)	(2 058)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Augmentation de capital			
Versées par les actionnaires de la société mère			
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées			
Actionnaires dividendes dus (1)			
Dividendes versés			
Acquisition de titres d'autocontrôle		6	
Encaissements liés aux nouveaux emprunts			
Remboursements d'emprunts		(10 000)	(1 414)
Intérêts nets versés			
Incidence des variations de périmètre			203
Autres flux liés aux opérations de financement		(122)	(11)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	G	(10 116)	(1 223)
Variation de trésorerie nette	E+F+G	(18 799)	17 210
Variation de trésorerie nette		(18 799)	17 210
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		1 688	20 487
Découverts bancaires			
VMP		1 688	20 487

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2017

SOMMAIRE

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2017	5
SOMMAIRE	5
Note 1. Faits Caractéristiques et informations générales	7
1.1. Informations générales	7
1.2. Faits caractéristiques	7
Note 2. Principes et méthodes comptables	8
2.1. Contexte de l'élaboration de l'information financière	8
2.1.1. Liminaire	8
2.1.2. Principes généraux et déclaration de conformité	8
2.1.3. Méthodes comptables et de présentation	8
2.2. Recours à des estimations	10
2.3. Méthodes de consolidation	10
2.4. Regroupements d'entreprises (IFRS 3 révisée)	10
2.4.1. Regroupement d'entreprises	10
2.4.2. Acquisition d'un actif ou groupe d'actifs	11
2.5. Immeubles de placement	11
2.6. Actifs corporels et incorporels	13
2.7. Contrats de location	14
2.7.1. Contrats de location financement	14
2.7.2. Contrats de location simple	14
2.8. Dépréciation d'actifs	14
2.9. Actifs financiers	14
2.9.1. Actifs financiers détenus à des fins de transaction	14
2.9.2. Les prêts et créances	15
2.9.3. Les actifs financiers disponibles à la vente	15
2.9.4. Actions propres	15
2.9.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie	15
2.10. Passifs financiers	16
2.11. Provisions	16
2.12. Impôt sur les résultats	16
2.13. Résultat par action	16
2.14. Revenus des immeubles	16
2.15. Résultat de cession des immeubles de placement	17
2.16. Secteurs opérationnels	17
Note 3. Périmètre de consolidation	18
3.1. Liste des sociétés consolidées	18
3.2. Evolution du périmètre	18
3.3. Organigramme du groupe FIPP	20
Note 4. Notes annexes : bilan	21
4.1. Actifs non courants non financiers	21
4.1.1. Variation de la valeur des immeubles de placements	21
4.1.2. Variations des actifs corporels hors immeubles de placement	22
4.1.3. Variations des actifs incorporels	23
4.2. Actifs financiers courants et non courants	24
4.2.1. Actifs financiers non courants	25
4.2.2. Stocks	25
4.2.3. Clients et comptes rattachés et autres créances	26

4.2.4. Actifs financiers courants	27
4.2.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	27
4.2.6. Immeubles destinés à la vente	27
4.3. Capitaux propres.....	28
4.3.1. Description de la structure du capital.....	28
4.3.2. Participations ne donnant pas le contrôle	28
4.4. Provisions pour risques et charges.....	31
4.5. Passifs financiers.....	31
4.5.1. Détail des passifs financiers courants et non courants	31
Note 5. Notes annexes : compte de résultat.....	34
5.1. Revenus nets des immeubles	34
5.2. Résultat opérationnel.....	35
5.3. Résultat net	36
5.4. Vérification de la charge d'impôt	37
Note 6. Secteurs opérationnels.....	38
Note 7. Engagements hors bilan	43
7.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé.....	43
7.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement	43
7.2.1. Engagements donnés	43
7.2.2. Engagements reçus : Néant.....	43
7.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe.....	43
7.3.1. Engagements donnés	43
7.3.2. Engagements réciproques	44
Note 8. Exposition aux risques	45
Note 9. Autres informations	45
9.1. Actif net réévalué.....	45
9.2. Situation fiscale	49
9.3. Litiges et passifs éventuels	50
9.4. Parties liées.....	56
9.5. Effectifs	56
9.6. Rémunérations	57
9.7. Résultat par action.....	57
9.8. Informations relatives aux locations au 31 décembre 2017	57
9.9. Informations relatives aux honoraires des commissaires aux comptes au 31 décembre 2017.....	57
9.10. Evénements postérieurs et Perspectives.....	58

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 de 15 000 000 €, dont le siège social est au 2 rue de Bassano 75116 PARIS, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 542 047 212. Les actions FIPP sont cotées sur Euronext Paris de NYSE Euronext (compartiment C, ISIN FR 0000038184). La Société a pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location et la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés ayant cette même activité. La société a opté, avec effet au 1^{er} décembre 2011, au régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers cotées (SIIC).

1.2. Faits caractéristiques

Affectation du résultat

L'Assemblée Générale Annuelle Ordinaire et Extraordinaire du 22 juin 2017 a affecté le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 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.

Les 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. Principes et méthodes comptables

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

2.1.1. Liminaire

La société anonyme FIPP, dont le siège social est au 2, rue Bassano à Paris 16^{ème} est l'entité consolidante du groupe FIPP. Elle est cotée sur Euronext Compartiment C (ISIN FR-0000038184) et a pour monnaie fonctionnelle l'euro.

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés le 25 avril 2018 par le Conseil d'administration.

2.1.2. Principes généraux et déclaration de conformité

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

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

2.1.3. Méthodes comptables et de présentation

Les comptes consolidés sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 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'immmeubles 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 qui n'étaient pas d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2017.

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, il s'agit principalement de prestations de services exécutés en continu dont le revenu est comptabilisé à l'avancement, et leur analyse 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. 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, incluse 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 31 décembre 2017 seraient :

- Valeur nette de l'immobilisation « droit d'utilisation »	:	950 Kp ,
- Dette de loyers	:	966 Kp ,
- Dotation aux amortissements du « droit d'utilisation »	:	-95 Kp,
- Charge d'intérêts relative à la dette de loyer	:	-24 Kp.

Contre une charge de location de 111 Kp 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. Cette approche sera retenue par le groupe.

Le groupe appliquera également d'une part les deux exemptions spécifiques autorisées par la norme IFRS 16 se rapportant aux contrats de location de courte durée (inférieure à 12 mois et aux contrats portant sur des actifs de faible valeur (inférieur à 5 000\$) et d'autre part, à l'exception générale des IFRS qui vise les retraitements non-significatifs.

Une autre évolution majeure des normes sera l'application à compter du 1^{er} janvier 2018 de la norme IFRS 9 - Instruments financiers, en remplacement de la norme IAS 39. Cette norme définit notamment la classification des actifs financiers, leur mode d'évaluation ; leur dépréciation ; et la comptabilité de couverture

Trois catégories comptables d'actifs financiers sont définies, caractérisées par les modalités de gestions par l'entreprise de ces actifs et les flux de trésorerie contractuels : au coût amorti, à la juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global, et à la juste valeur par le résultat.

A la première application de la norme IFRS 9, chaque actif financier devra être caractérisé en fonction de la typologie définie par la norme, les instruments de capitaux propres relevant toujours d'une évaluation à la juste valeur par résultat.

La norme IFRS 9 n'apporte que peu de modification dans le traitement des passifs financiers par rapport à la norme IAS 39.

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

Enfin, aucun instrument dérivé ou de couverture n'existant au sein du groupe, aucun impact n'est envisageable à ce titre lors de l'entrée en vigueur de la nouvelle norme.

La norme IFRS 9 est d'application rétrospective mais elle autorise l'absence de retraitement des données comparatives de l'exercice N-1 ; les variations de valeur comptable résultant de l'application de la nouvelle norme à l'ouverture de l'exercice de la première application, soit le 1^{er} janvier 2018, s'imputeront sur les capitaux propres consolidés (IFRS 9.7.2.15), ce traitement sera retenu par le groupe.

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

2.2. Recours à des estimations

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

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

- l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placements pour lesquels des expertises, ou des mises à jour d'expertises sont effectuées par des experts indépendants à un rythme semestriel selon une approche multicritère, puis contrôlées par les dirigeants du Groupe,
- l'estimation des provisions basée sur la nature des litiges, des jugements ainsi que de l'expérience du Groupe,
- l'évaluation de la valeur recouvrable des immobilisations incorporelles.

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

2.3. Méthodes de consolidation

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

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

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

Au 31 décembre 2017, l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation de la société FIPP est contrôlé exclusivement par cette dernière.

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

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

2.4. Regroupements d'entreprises (IFRS 3 révisée)

2.4.1. Regroupement d'entreprises

Un regroupement d'entreprises est comptabilisé selon la méthode de l'acquisition. Selon cette méthode, lors de la première consolidation d'une entité sur laquelle le Groupe acquiert un contrôle exclusif :

- Les actifs identifiables acquis et les passifs repris sont évalués à leur juste valeur à la date de prise de contrôle.

- Les intérêts minoritaires sont évalués soit à la juste valeur, soit à leur quote-part dans l'actif net identifiable de l'entité acquise. Cette option est disponible au cas par cas pour chaque acquisition.

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

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

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

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

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

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

Ultérieurement, l'écart d'acquisition est évalué à son montant d'origine, diminué le cas échéant du cumul des pertes de valeur enregistrées.

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

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

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

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

2.5. Immeubles de placement

Selon la norme IAS 40, un immeuble de placement est défini comme un bien immobilier détenu pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou pour les deux à la fois par opposition à :

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

Après leur comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués :

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

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

La juste valeur se définit comme le « prix qui serait reçu d'un actif lors d'une transaction normale entre les

participants du marché à la date de l'évaluation ». Dans la pratique, elle est assimilée à la valeur vénale. Les critères d'évaluation définis dans la « Charte de l'Expertise en Evaluation immobilière » sont destinés à déterminer la valeur vénale hors frais et droits de mutation. La valeur vénale s'établit dans les conditions suivantes :

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

Pour la détermination de la juste valeur au 31 décembre 2017, le Groupe FIPP a confié à des experts externes les évaluations immobilières qui 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,
- Colomer Expertises, 4 rue de Castellane - 75008 PARIS,
- Bergeras Expertises, 8 rue de l'Alboni 75016 PARIS ,
- Knight Frank LLP, 55 Baker Street ó Londres (Royaume Uni).

autant de cabinets d'expertises reconnus en raison de leur spécificité. Ces expertises ou actualisations ont été réalisées en date du 31 décembre 2017.

L'évaluation immobilière est réalisée selon les standards appliqués par l'ensemble des sociétés foncières cotées que sont : la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et les normes d'évaluation de la « Royal Institution of Chartered Surveyors » (Redbook).

Les méthodes retenues sont :

- Méthode par comparaison :

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

- Méthode par le revenu :

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

- a) La méthode d'actualisation des flux :

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

- b) La méthode par le rendement :

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

- c) La méthode hôtelière :

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

d) La méthode du compte à rebours opérateur :

Cette méthode consiste à partir d'un prix de vente d'une opération projetée, à reconstituer les différents coûts grevant l'opération (coût de construction, frais financiers, honoraires, marge) pour parvenir par déduction en final à la valeur du terrain en question.

Conformément aux prescriptions du rapport du groupe de travail mis en place par la COB (devenue l'AMF), sous la présidence de Monsieur Georges BARTHES DE RUYTHER, les experts ont réalisé leur approche de valorisation en appliquant à chaque immeuble les méthodes qui leur semblaient les plus appropriées sachant qu'une approche multicritère est appliquée chaque fois que cela est pertinent. Les biens immobiliers en cours de construction ou d'aménagement en vue d'une utilisation en tant qu'immeuble de placement entre dans le champ de la norme IAS 40 et doivent être évalués selon le modèle retenu par le groupe pour l'ensemble de ses immeubles de placement.

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

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

Eu égard à la typologie des niveaux de juste valeur définie par la norme IFRS 13, le groupe considère que la juste valeur des immeubles d'habitation établie majoritairement par comparaison relève du niveau 2 alors que la juste valeur des autres biens immobiliers (hôtels, résidences locatives, centres commerciaux...) ressortent du niveau 3.

Type de biens	Niveau de juste valeur	Juste valeur en Kp	Méthode prioritaire d'évaluation	Taux de capitalisation	Taux de rendement net	Test de sensibilité			
						Variation de -0,25 du taux de capitalisation	Variation de -10% des données du marché	Variation de +0,25 du taux de capitalisation	Variation de +10% des données du marché
Terrain/Habitation/Dépendance	2	25 962	Méthode par comparaison				23 366		28 558
Hôtels/Résidence locative	3	40 585	Méthode par capitalisation	4,91% à 6,75%	2,4% à 4,6%	38 803		42 367	
Centres commerciaux (Bureaux+ Commerce)	3	2 250	Méthode par capitalisation	7,40%	1,24%	2 081		2 436	
	TOTAL	68 797				64 250		73 360	

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

2.6. Actifs corporels et incorporels

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

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

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

Les marques ne sont pas amorties.

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

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

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

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

2.7. Contrats de location

2.7.1. Contrats de location financement

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

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

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

2.7.2. Contrats de location simple

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

2.8. Dépréciation d'actifs

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

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

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

La juste valeur diminuée des coûts de cession correspond au montant qui pourrait être obtenu de la vente de l'actif (ou groupe d'actifs), dans des conditions de concurrence normale, diminué des coûts directement liés à la cession. Lorsque les tests effectués mettent en évidence une perte de valeur, celle-ci est comptabilisée afin que la valeur nette comptable de ces actifs n'excède pas leur valeur recouvrable.

2.9. Actifs financiers

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

- actifs détenus à des fins de transactions,
- prêts et créances,
- actifs financiers disponibles à la vente,
- actions propres,
- trésorerie et équivalents de trésorerie.

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

2.9.1. Actifs financiers détenus à des fins de transaction

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

- acquis principalement en vue d'être vendus ou rachetés à court terme (OPCVM, SICAV) ;

- une partie d'un portefeuille d'instruments financiers identifiés qui sont gérés ensemble et qui présente des indications d'un profil récent de prise de bénéfice à court terme ;
 - un dérivé (à l'exception d'un dérivé qui est un instrument de couverture désigné et efficace).
- Ces actifs financiers sont évalués à la juste valeur avec enregistrement des variations de juste valeur en résultat. Les actifs de cette catégorie sont classés parmi les actifs courants.

2.9.2. Les prêts et créances

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

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

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

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

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

2.9.3. Les actifs financiers disponibles à la vente

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

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

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

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

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

2.9.4. Actions propres

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

2.9.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et équivalent de trésorerie incluent les soldes bancaires ainsi que les placements facilement convertibles en un montant de trésorerie connu, soumis à un risque négligeable de changement de valeur. Les placements monétaires sont évalués à leur juste valeur à la date de clôture, leurs variations de valeurs sont enregistrées en résultat financier.

2.10. Passifs financiers

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

2.11. Provisions

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

Si l'effet de la valeur temps est significatif, la provision est actualisée. Le taux d'actualisation utilisé pour déterminer la valeur actualisée reflète les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et les risques inhérents à l'obligation. L'augmentation du montant de la provision résultant de l'actualisation est comptabilisée en charges financières. Les passifs qui répondent aux définitions suivantes sont indiqués en annexe en tant que passifs éventuels :

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

2.12. Impôt sur les résultats

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

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

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

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

2.13. Résultat par action

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

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

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

2.14. Revenus des immeubles

Les loyers sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée du bail et prennent en compte l'ensemble des remises accordées, en accord avec l'interprétation SIC 15.

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

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

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

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

2.15. Résultat de cession des immeubles de placement

Le résultat de cession d'immeubles de placement est constitué de la différence entre le prix de vente nets des frais engagés à l'occasion de la vente et la valeur nette comptable consolidée de l'immeuble cédé.

2.16. Secteurs opérationnels

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

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

Les secteurs opérationnels existants au 31 décembre 2017 sont les suivants :

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

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

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

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

Note 3. Périmètre de consolidation

3.1. Liste des sociétés consolidées

Société	Adresse		N° RCS	% Contrôle	% Intérêt
Société mère					
SA	FIPP	2 rue de Bassano 75116 PARIS	542 047 212	entité consolidante	
Sociétés en intégration globale					
SAS	ALLIANCE 1995	26 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	51.02%	51.02%
SARL	SUISSE DESIGN ET CREATION	rue du Nant 22, - 1207 GENEVE	CHE 115-592-633	100%	51.02%
SA	FIDRA	2 rue Gabriel Lippmann - L5365 MUNSBACH Lux.	B61606	100%	51.02%
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	29.54%	29.54%
EURL	PAMIER	15 rue de la Banque - 75002 PARIS	440 342 178	29.54%	29.54%
SNC	MAINTREUIL	15 rue de la Banque - 75002 PARIS	478 221 146	29.54%	29.54%
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

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

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

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

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

3.2. Evolution du périmètre

La consolidation de la société FIPP intègre au 31 décembre 2017 outre la maison mère, 18 sociétés dont 6 sociétés civiles.

Le sous-groupe FONCIERE PARIS NORD est intégré globalement bien que le pourcentage de contrôle de celui-ci ne soit que de 29,54 % à la clôture.

En effet, la Direction Générale estime que le contrôle résulte notamment des indicateurs suivants :

- La présence majoritaire de dirigeants et d'administrateurs communs,
- Le soutien financier de FIPP au groupe FONCIERE PARIS NORD qui se traduit par le financement :
 - o du plan d'apurement des dettes fiscales, de taxes foncières, et de taxes sur les bureaux, négocié par la société FONCIERE PARIS NORD avec l'administration fiscale,
 - o des besoins de trésorerie de l'exploitation jusqu'en juin 2018. A ce titre le financement de FIPP a été de 2 370 K€ au cours de l'exercice 2017. La société FIPP a versé depuis le 1^{er} janvier 2018 des avances complémentaires de trésorerie d'un montant total de 573 K€ hors accord CCSF.

Au cours de l'exercice 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 13 490 199 Bons de Souscription d'Actions (BSA) le nombre d'actions de la société FONCIERE PARIS NORD s'en est trouvé accru de 43 168 927 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 29,54%.

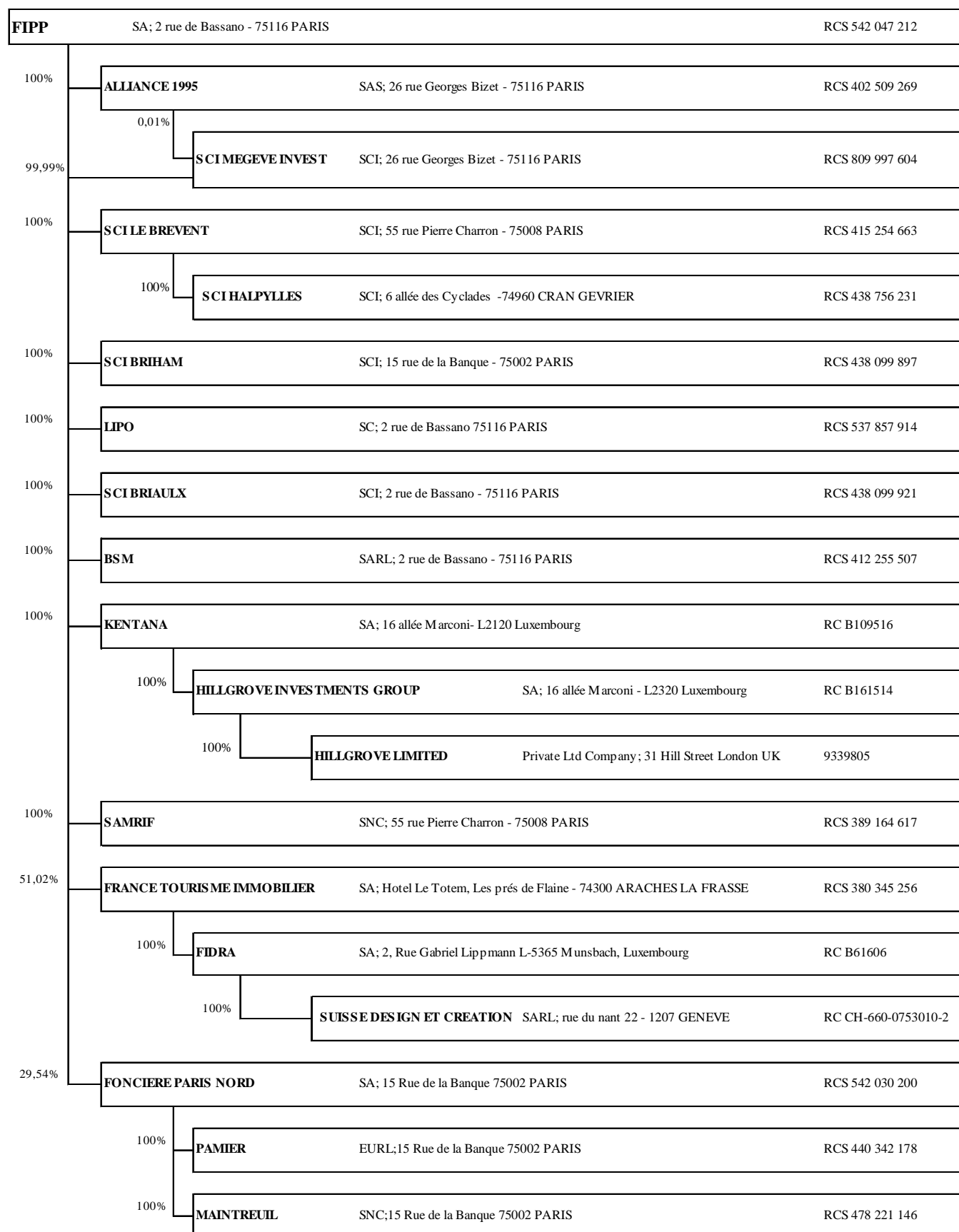
La prise de contrôle du sous groupe FONCIERE PARIS NORD, fixée au 3 octobre 2016 a ouvert une période de 12 mois pendant laquelle les évaluations d'actifs et de passifs comptabilisés lors du regroupement d'entreprise auraient pu être modifiées. Au terme de ces 12 mois, aucune information supplémentaire concernant les faits et les circonstances qui prévalaient à la date d'acquisition n'est intervenue, les évaluations initialement constatées en sont devenues définitives.

Le coût de cet accroissement de participation a été constitué du prix d'exercice des BSA (0,10 p l'unité) soit 760 797,90p.

Au 31 décembre 2017, la société FIPP détient 141 826 718 ORA restant à lui être remboursées en actions FONCIERE PARIS NORD sur un total de 150 715 849 ORA non converties à la même date. Si l'ensemble des ORA avait été remboursé au 31 décembre 2017, le pourcentage de droits au capital aurait ainsi été de 71,51%. En conséquence de ces droits à terme, la réserve consolidée affectée aux minoritaires aurait été majorée de 181 Kp, 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 p. 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. A la date de cession, la situation nette d'ARADIA ressortait à -29 Kp incluant la perte du premier semestre 2017 pour -25 Kp.

3.3. Organigramme du groupe FIPP



Note 4. Notes annexes : bilan

4.1. Actifs non courants non financiers

4.1.1. Variation de la valeur des immeubles de placements

Au 31 décembre 2017 :

Immeubles de placement (IAS 40)	Valeur Nette Comptable 31/12/2016	Variation de périmètre	Entrées (dépenses immobilisées) (1)	Sorties (cessions d'immeubles)	Transfert	Ecart de change (2)	Variation de juste valeur (3)	Valeur au 31/12/2017
Juste valeur	66 825		30			-491	2 432	68 797
							Amortissement et dépréciation	
Coût amorti (Immeubles FONCIERE PARIS NORD)	18 614						-686	17 928
	85 440					-491	1 746	86 726

- (1) Les travaux immobilisés concernent les immeubles de Megève pour 26 Kp et le terrain de Verdun pour 4Kp,
- (2) L'écart de change concerne l'immeuble sis à Londres et matérialise la perte de valeur de le livre par rapport à l'euro.
- (3) La variation de juste valeur des immeubles du patrimoine est de 2 432 Kp. Sa contrepartie est comptabilisée en produit. La variation ressort à + 8,9 % à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2017. Les principales variations de juste valeur concernent :
- L'immeuble « Le Varet » aux Arcs 2000 + 1 890 Kp,
 - L'immeuble « Aujon » à Flaine + 100 Kp,
 - L'immeuble « le Totem » à Flaine +616 Kp ;
 - L'immeuble Route du Planay à Megève + 174 Kp,
 - Le centre commercial Clos la Garenne à Fresne + 250 Kp,
 - L'immeuble sis à Charles Street à Londres - 564 Kp.

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 FONCIERE PARIS NORD)		17 571	80				963	18 614
	67 042	17 572	329		-4	-2 333	2 839	85 440

- (1) Les travaux immobilisés concernent essentiellement les chalets de Megève pour 178 Kp et le centre commercial Clos la Garenne à Fresnes pour 53 Kp.
- (2) L'écart de change concerne l'immeuble sis à Londres et matérialise la perte de valeur de le livre par

rapport à l'euro.

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

Les principales variations de juste valeur concernent :

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

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

4.1.2. Variations des actifs corporels hors immeubles de placement

Au 31 décembre 2017

Valeurs Brutes	31/12/2016	Transfert	Acquisitions	Cessions	Variation de périmètre	31/12/2017
Immeubles	7 941		143			8 084
Autres immobilisations corporelles	407		59			466
TOTAL	8 348		202			8 550
Amortissements et dépréciations	31/12/2016	Transfert	Dotations	Cessions et Reprises	Variation de périmètre	31/12/2017
Immeubles	290		11			301
Autres immobilisations corporelles	196		43			239
TOTAL	486		54			540
Valeurs Nettes	7 862					8 010

Les acquisitions de 143 K€ concernent les travaux effectués sur l'hôtel du Parc des Expositions à Vanves.

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

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

Au 31 décembre 2016 :

en K€

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

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

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

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

4.1.3. Variations des actifs incorporels**Au 31 décembre 2017 :**

en K€	31/12/2016	Acquisitions	Cessions	Entrées de périmètre	31/12/2017
Valeurs Brutes	1 495				1 495
en K€		Dotations	Cessions et Reprises	Entrées de périmètre	
Amortissements/dépréciations	745	1			746
Valeurs Nettes	749				748

L'entrée dans le périmètre du groupe FONCIERE PARIS NORD s'est traduite par la constatation d'un écart d'acquisition pour 699 K€ qui a été analysé comme une non valeur et a été totalement déprécié (cf. note 3.2 des comptes consolidés au 31 décembre 2016).

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

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 21 Kp.

4.2. Actifs financiers courants et non courants

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

Actifs financiers en Kp	31/12/2017									
	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	7 248	7 503	255	7 248		7 503	1 et 2
Clients et comptes rattachés			1 057		1 057	1 057			1 057	N/A
Autres créances			1 314		1 314	1 314			1 314	N/A
Autres actifs courants			30		30	30			30	N/A
Actifs financiers courants				263	263			263	263	1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 688				1 688	1 688			1 688	N/A

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.

4.2.1. Actifs financiers non courants

2017

Actifs financiers en Kp	31/12/2016	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	31/12/2017	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	293			7 248		7 248	
Dépôts (fonds de roulement)(2)	254	1			255	255		
TOTAUX	7 210	294			7 503	255	7 248	

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		217	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 7 248 Kp en 2017 contre 6 955 Kp en 2016). La société VENUS est une société immobilière filiale du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT. Une décision de la Cour d'appel de Paris du 27 février 2014, annulant notamment les apports d'actifs effectués en 2009 par la société FRANCE IMMOBILIER GROUP au profit de la SNC VENUS fait courir un risque patrimonial à la société VENUS, sans que ce risque puisse être apprécié à ce jour eu égard aux incertitudes qu'emportent cette décision juridique. Cette décision est consultable sur le site www.acantheveloppement.fr. Une ordonnance du juge-commissaire du 26 février 2016 a autorisé le liquidateur judiciaire de la société FIG à signer un protocole d'accord qui mettrait notamment fin à cette procédure en contrepartie d'une contribution volontaire au passif de la liquidation judiciaire de la société FIG. Cette ordonnance a fait l'objet de recours qui sont pendants devant le Tribunal de commerce de Paris. Le protocole, une fois signé par le liquidateur judiciaire, devra ensuite faire l'objet d'un jugement d'homologation par le Tribunal de commerce de Paris.

Les actions et les ORA détenues sur la société FONCIERE PARIS NORD sont 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, éliminées en consolidation.

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

4.2.2. Stocks

Au 31 décembre 2017 :

en Kp	31/12/2016	Acquisitions	Diminutions	Entrées de périmètre	31/12/2017
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).

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

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).

4.2.3. Clients et comptes rattachés et autres créances

Au 31 décembre 2017 :

en Kp	31/12/2017					
	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	1 794	-737	1 057	1 057		
Autres créances	1 361	- 47	1 314	1 314		
TOTAUX	3 155	-784	2 371	2 371		

Les autres créances au 31 décembre 2017, sont composées principalement de :

- La TVA déductible pour 1 014 Kp,
- De fournisseurs débiteurs pour 53 Kp,
- Des créances fiscales pour 50 Kp,
- Des avoirs à recevoir pour 1 Kp
- Une saisie attribution dans le cadre d'un litige en cours pour 55 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.

4.2.4. Actifs financiers courants

Au 31 décembre 2017 :

En Kp	ISIN	Solde au 31/12/2016	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cession	Solde au 31/12/2017
<u>Actions</u>						
ACANTHE DEVELOPPEMENT	FR 0000064602	194		67		261
ADC SIIC	BE 0974269012	2				2
		196		67		263

Les actifs financiers sont constitués par des actions ACANTHE DEVELOPPEMENT et ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC valorisé à leur cours de clôture au 31 décembre 2017.

Au 31 décembre 2016 :

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

4.2.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie

en milliers d'p	Valeur nette 31/12/2017	Valeur nette 31/12/2016
SICAV monétaires		
Disponibilités	1 687	20 487
TOTAL	1 687	20 487

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

4.2.6. Immeubles destinés à la vente

Au 31 décembre 2017 aucun immeuble ne répond aux conditions de comptabilisation de cette catégorie d'actif.

4.3. Capitaux propres

Au 31 décembre 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 K€.

4.3.1. Description de la structure du capital

	ACTIONNARIAT FIPP au 31/12/2017			ACTIONNARIAT FIPP au 31/12/2016		
	Actions	% de capital	% de droits de vote	Actions	% de capital	% de droits de vote
Monsieur Alain DUMENIL	6 421 598	5,24%	5,57%	6 421 598	5,24%	5,57%
RODRA INVESTISSEMENT	49 361 425	40,30%	42,81%	49 361 425	40,30%	42,81%
ADC SIIC	6 000 000	4,90%	5,20%	6 000 000	4,90%	5,20%
FIPP (autodétention)	0	0,00%	0,00%	39 501	0,03%	0,00%
KENTANA	1 777 476	1,45%	0,00%	1 777 476	1,45%	0,00%
ALLIANCE 1995	5 351 209	4,37%	0,00%	5 351 209	4,37%	0,00%
Groupe Alain DUMENIL	68 911 708	56,27%	53,58%	68 951 209	56,30%	53,58%
PUBLIC	53 559 846	43,73%	46,45%	53 520 345	43,70%	46,42%
Total	122 471 554	100,00%	100,03%	122 471 554	100,00%	100,00%

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

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

4.3.2. Participations ne donnant pas le contrôle

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

a) FRANCE TOURISME IMMOBILIER

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

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

Le patrimoine immobilier du groupe France TOURISME IMMOBILIER est constitué par l'immeuble « Hôtel du parc des Expositions » à Vanves, cet immeuble est classé en immobilisation corporelle, en effet, actuellement en cours de restructuration, il sera exploité directement par le groupe à l'achèvement de ceux-ci.

Le résultat net de l'exercice de ce sous groupe attribué aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle est de (-281) K€.

Le cumul des réserves consolidées et du résultat de l'exercice revenant aux participations ne donnant pas le contrôle s'élève à la clôture à 4 806 K€.

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

en Kp	FRANCE TOURISME IMMOBILIER	SUISSE DESIGN CREATION	FIDRA
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-
<u>Informations financières abrégées</u>			
Actifs non courants	7 474		730
Actifs courants	959	10	7 121
<i>dont Trésorerie</i>	0	5	1
Passifs non courants			
Passifs courants	(6 776)	(800)	(513)
Produits	173		67
<i>dont Produits financiers d'intérêt</i>	22		67
Dotations aux amortissements	(11)		
Charges financières d'intérêt	(85)	(35)	(2)
Résultat net	511	40	22
Résultat global total	511	39	22

b) FONCIERE PARIS NORD

La société FONCIERE PARIS NORD est une société foncière cotée au compartiment C du marché Euronext Paris, société anonyme au capital de 811 289,77p au 31 décembre 2017 (RCS 542 030 200), sise au 15 rue de la Banque, Paris 2^{ème}.

Elle détient deux filiales à 100% :

- EURL PAMIER sise au 15, rue de la Banque, Paris 2^{ème} (RCS 440 342 178);
- SNC MAINTREUIL, sie au 15, rue de la Banque, Paris 2^{ème} (RCS 478 221 146);

Actifs et passifs contrôlés :

Bilan consolidé abrégé du groupe Foncière Paris Nord au 31/12/2017

ACTIF	en Kp	PASSIF	en Kp
Immeuble de placement	17 843	Capitaux propres part groupe	-509
Autres immobilisations	464	Provisions pour risques et charges	619
		Passif financier non courant	151
Total des actifs non courants	18 307	Total des dettes non courantes	770
Créances commerciales	390	Passif financier courant	5 315
Autres actifs courants	418	Prêt FIPP	4 328
Trésorerie	23	Dettes commerciales	1 409
		Dettes fiscales et sociales	7 763
		Autres dettes courants	61
Total des actifs courants	831	Total des passifs courants	18 876
Total actif	19 138	Total Passif	19 138

Le patrimoine immobilier du Groupe FONCIERE PARIS NORD représente une surface totale d'environ 52 000 m², constituée de trois immeubles principaux, édifiés sur un terrain de près de 4,5 hectares dénommé Centre d'Affaires Paris-Nord, située en région parisienne au Blanc-Mesnil (93).

Devant l'impossibilité de déterminer leur juste valeur, les immeubles sont valorisés suivant la méthode du coût amorti. En effet, la juste valeur n'est plus déterminable de manière fiable dans l'ignorance de la densité constructible et l'exacte destination de la zone où se situe l'ensemble immobilier, qui fait l'objet d'un gel, servitude consistant à bloquer toute construction pour une durée maximale d'encore 3 ans et demi dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

La valeur du patrimoine immobilier ressort à 17 843 Kp au 31 décembre 2017.

Les dettes financières courantes sont représentatives :

- pour 5 059 Kp de deux emprunts bancaires auprès de la BNP Paribas et du Crédit Foncier de France, dont le remboursement in fine, après plusieurs différés de règlement (dont le dernier accordé au cours de l'exercice moyennant un remboursement de 1 000 Kp) a été négocié au mois de juin 2017,
- pour 251 Kp de la partie dette des ORA (Les Obligations Remboursables en Actions, analysées comme des instruments financiers hybrides présentant deux composantes un instrument de dette puis pour la partie complémentaire, un instrument de capitaux propres).

Les dettes fiscales et sociales enregistrent notamment un contentieux sur la taxe foncière pour les périodes de 2010 à 2016 pour un montant de 7 039 Kp. Plusieurs instances contentieuses sont en cours. Elles sont relatées au § 9.3.

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

Au 31 décembre 2017, la société FIPP dispose de 141 826 718 ORA restant à lui être remboursées en actions FPN. Si l'ensemble des ORA FPN avait été remboursé au 31 décembre 2017, le pourcentage de droits au capital détenu par la société FIPP dans la société FPN, aurait ainsi été de 71,51%. En conséquence de ces droits à terme,

la réserve consolidée affectée aux minoritaires aurait été majorée de 181 Kp, droits revenant à FIPP au plus tard le 4 décembre 2019.

Le résultat net de l'exercice de ce sous groupe attribué aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle est de -2 388 Kp.

Le cumul des réserves consolidées et du résultat de l'exercice revenant aux participations ne donnant pas le contrôle s'élève à la clôture à -428 Kp.

4.4. Provisions pour risques et charges

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

En Kp	2017	2016
Litiges prud'hommes	160	186
Litiges avec des fournisseurs	349	290
Litiges avec des locataires	270	540
TOTAL	779	1 016

Les provisions concernant le sous groupe FONCIERE PARIS NORD se montent à 619 Kp.

4.5. Passifs financiers

4.5.1. Détail des passifs financiers courants et non courants

Au 31 décembre 2017, le montant total des passifs financiers courants et non courants s'élève à 5 136 Kp contre 15 227 Kp au 31 décembre 2016.

L'endettement net, calculé par différence entre la trésorerie et équivalents de trésorerie et les passifs financiers bruts, ressort à -3 427 Kp à la clôture contre un excédent de trésorerie de 5 260 Kp au 31 décembre 2016.

Au 31 décembre 2017, les passifs financiers courants et non courants se présentent comme suit :

Dettes en milliers d'€	31/12/2016	Variations de la période				31/12/2017
		Cash	Actualisation	Poste à poste	Variation de BFR	
Passifs non courants						
Emprunts obligataires	64		-26	-15		22
Emprunts et dettes > 1 an auprès des établissements de crédit						
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	64		-26	-15		22
Passifs courants						
Emprunts obligataires	4			15		19
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an	15 059	-10 000				5 059
Découverts bancaires						
Intérêts courus	99	-99			35	35
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	15 163	-10 099		15	35	5 114
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	15 227	-10 099	-26	0	35	5 137
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20 487	-18 799				1 688
ENDETTEMENT NET	-5 260	8 700	-26	0	35	3 449

Les découverts de trésorerie sont présentés au poste Passifs financiers courants

L'emprunt contracté par la société ALLIANCE 1995 a été remboursé à son échéance pour 9 M€, par ailleurs, les emprunts de la société PAMIER ont fait l'objet d'une prorogation de leur échéance finale jusqu'au mois de juin 2018. Cette renégociation a été assortie de l'obligation de rembourser un million d'euros.

Le capital restant dû des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ressort à 5 059 Kp au 31 décembre

2017. Ce montant n'est composé que d'emprunts à taux variable.

Les échéances, la nature des taux et leur périodicité ou date de re-fixation pour tous les contrats en cours à la clôture, 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	
BNP	Euribor 3 Mois + 3 %	Trim.	dec-2017	3.000%	21	2 869			2 890
Crédit Foncier de France	Euribor 3 Mois + 3 %	Trim.	dec-2017	3.000%	17	2 228			2 245
TOTAL GENERAL					38	5 097			5 135

Echéancier et juste valeur des dettes

Au 31 décembre 2017 :

en milliers d'€	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à + de 5 ans	TOTAL	Coût amorti	TIE	Juste valeur	Niveau de juste valeur
Emprunts et dettes financières (1)	22	5 114		5 136	77	5 059	5 136	N/A
Dépôts et cautionnements	342			342	342		342	N/A
Dettes fournisseurs	2 443			2 443	2 443		2 443	N/A
Dettes fiscales et sociales	8 119			8 119	8 119		8 119	N/A
Autres dettes	15 382			15 382	15 382		15 382	N/A
Autres passifs courants	243			243	243		243	N/A
TOTAUX	26 551	5 114		31 665	26 606	5 059	31 665	

(1) dont intérêt courus 100 K€

Les découverts, les dettes fournisseurs, et les dettes fiscales et sociales sont généralement des dettes courantes, leurs valeurs bilantielles, exprimées au coût, 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 74 K€,
- De dettes de TVA pour 269 K€,
- Taxes foncières pour 7 039 K€, afférentes au sous groupe FONCIERE PARIS NORD (cf. § 9.3),
- Taxe sur les bureaux pour 506 K€ afférente au sous groupe FONCIERE PARIS NORD,
- Taxes liées à la filiale HILLGROVE LIMITED pour 51 K€,
- Taxes liées à la filiale FIDRA pour 165 K€,
- Taxes diverses pour 15 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- Avance en compte courant reçu de la société RODRA pour 14 137 K€ (dont 13 958 K€ de prêt et 179 K€ d'intérêts courus),
- Avance en compte courant reçu de la société VENUS pour 1 000 K€,
- Avoirs à établir pour 122 K€, correspondants à la reddition des comptes de locataires,
- De la dette issue d'un protocole soldant un litige pour 56 K€.

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

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

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

- Les dettes de personnel et de charges sociales pour 160 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 reçu de la société RODRA pour 21 008 Kp (dont 21 000 Kp de prêt et 8 Kp d'intérêts courus),
- Avance en compte courant reçu 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 redditions 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 de FONCIERE PARIS NORD pour 73 Kp,
- D'une dette vis-à-vis de la COFACE de 55 Kp.

Note 5. Notes annexes : compte de résultat

5.1. Revenus nets des immeubles

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

en milliers d'€	31/12/2017	31/12/2016
Loyers	1 997	1 889
Charges locatives refacturées	943	627
Charges locatives globales	(3 780)	(1 291)
Revenus nets des immeubles	-839	1 225

Au 31 Décembre 2017, le chiffre d'affaires du groupe FIPP s'élève à 2 940 K€ contre 2 516 K€ en 2016.

Soit une hausse de chiffre d'affaires de près de 17% qui provient principalement de l'évolution de la refacturation des charges locatives +316 K€ (+ 50%), le loyers facturés progressant dans le même temps de +108 K€ (+5,7%).

La hausse du chiffre d'affaires s'explique principalement par l'augmentation des revenus locatifs et charges locatives du Centre d'Affaires Paris Nord (détenu par le sous-groupe FONCIERE PARIS NORD) au Blanc Mesnil (+431 K€). Cette évolution s'explique par le fait que le chiffre d'affaires 2016 du Centre d'Affaires Paris Nord a été pris en compte à partir du 3 octobre 2016 soit 3 mois d'exercice contre 12 mois sur 2017. Toutefois, l'activité locative du centre d'affaires s'est réduite sur le 2^{ème} semestre 2017. Cette réduction est voulue par la Direction pour permettre la restructuration du site.

L'activité hôtelière a connu une augmentation de son chiffre d'affaires de 6,10% soit +83 K€ entre 2016 et 2017. Cette hausse s'explique par la fin de la réduction de loyer accordé au preneur de l'hôtel Le Totem à Flaine (+64 K€), à l'indexation positive des loyers des hôtels Arcs 2000 et Aujon (+5 K€) et la hausse des charges locatives refacturées (+14K€).

Le groupe n'a pas comptabilisé de loyers conditionnels sur l'exercice 2017.

La description générale des dispositions des contrats de location est faite dans la note 2.14.

5.2. Résultat opérationnel

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

En milliers d'€	31/12/2017	31/12/2016
Frais de personnel	(547)	(534)
Autres frais généraux	(1 735)	(1 086)
Autres produits et charges	(289)	(582)
Variation de valeur des immeubles de placement	2 425	1 875
Dotations aux autres amortissements et provisions	(1 106)	(1 069)
Reprises des autres amortissements et provisions	1 153	991
Résultat de cession des entités déconsolidées		
Charges / Produits Net(tes) d'Exploitation	(99)	(405)
Résultat de cession d'immeubles de placement		
Quote part dans les résultats des sociétés mises en équivalence		
Résultat opérationnel	(939)	821

A fin décembre 2017, le résultat opérationnel hors résultat de cession des immeubles de placement est une perte de -939 K€ contre un profit de 821 K€ au 31 décembre 2016.

Les frais de personnel (547 K€) enregistrent la charge de salaires et de charges sociales des salariés, plus les charges de salaires et de charges sociales refacturées au groupe FIPP, moins les salaires et les charges sociales que le Groupe FIPP refacturent à des sociétés extérieures au Groupe. Les salaires et charges sociales restent stables.

Les Autres produits et charges d'un montant de (289 K€) enregistre principalement :

- l'apurement de créances douteuses de client et de tiers dans le sous groupe FONCIERE PARIS NORD pour -317 K€ qui est couvert par des reprises de dépréciation pour un montant de +584 K€,
- le produits des travaux immobilisée sur l'immeuble sis à Vanves pour +142 K€ (cf. § 4.1.2),
- la régularisation de charges afférentes à la consommation d'eau d'un locataire encore présent au Centre d'Affaires Paris-Nord pour +115 K€,
- les produits et charges émanant des litiges pour -255 K€.

La variation de juste valeur des immeubles de placement (+2 425 K€) représente l'évolution de la valeur des immeubles de placement sur l'exercice (cf. § 4.1.1).

Les dotations aux autres amortissements et provisions de l'exercice (1 106 K€) se décomposent en :

- les dotations aux litiges prud'homaux (80 K€) et au litige avec le prestataire LACATON (200 K€) cf. § 9.3,
- les dotations aux amortissements sur l'ensemble immobilier du Blanc Mesnil (FONCIERE PARIS NORD) (760 K€),
- les dotations aux amortissements sur les autres immobilisations (35 K€),
- les dotations aux dépréciations des créances (32K€).

Les reprises de provisions (+ 1 153 K€) concernent principalement la couverture de risques prud'homaux pour 105 K€ de litiges pour 407 K€, et les créances clients du groupe FONCIERE PARIS NORD pour 583 K€ (cf. ci-dessus la charge des régularisations des comptes client enregistrées dans le poste autres charges et autres produits).

5.3. Résultat net

en milliers d'€	31/12/2017	31/12/2016
Résultat opérationnel	-939	821
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	163	60
Coût de l'endettement financier brut	(252)	(148)
Coût de l'endettement financier net	(89)	(88)
Autres produits et charges financiers	(216)	1 444
Résultat avant impôts	-1 245	2 176
Ecart d'acquisition négatif		
Charge d'impôt	(9)	(49)
Résultat net	-1 254	2 127
attribuable aux		
Propriétaires du groupe	1 414	2 693
Participations ne donnant pas le contrôle	(2 669)	(566)

Les produits de trésorerie se compose de variation de la juste valeur des actifs financiers courants pour + 67 K€ et des produits de la cession de titres de placement (+96 K€).

Les « Autres produits et charges financiers » (-216 K€) enregistrent principalement :

- les charges d'intérêt sur le compte courant consenti par la société RODRA (-180 K€),
- les pertes nettes de change pour -36 K€ émanant principalement de la filiale suisse.

L'exercice précédent, ce poste avait enregistré le produit financier valorisant à leur juste valeur les titres du sous groupe FONCIERE PARIS NORD donant accès au capital (titres et ORA) pour 1 284 K€.

Le résultat net consolidé est une perte de -1 254 K€. Cette perte est composée d'un bénéfice de +1 414 K€ pour la part des propriétaires du Groupe et d'une perte de -2 669 K€ pour les participations ne donnant pas le contrôle.

Toutefois, si la totalité des ORA avait été remboursé au 31 décembre 2017, le résultat net consolidé revenant aux participations ne donnant pas le contrôle en aurait été amélioré de + 172 K€ (cf. § 3.2).

5.4. Vérification de la charge d'impôt

en Kp	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net	-1 254	2 127
Charge/Produit d'impôt	9	49
Résultat avant impôt	-1 263	2 176
Taux d'impôt	33.33%	33.33%
Charge d'impôt théorique	421	725
Impact fiscal des :		
- du régime SIIC	1 020	-791
- différences permanentes	-10	-19
- filiales étrangères	-150	-63
- imputations et créations de déficits fiscaux	-1 272	197
Charges d'impôt	9	49

Note 6. Secteurs opérationnels

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

Le chiffre d'affaires provient de l'activité immobilière.

Le patrimoine immobilier du Groupe représente au 31 décembre 2017 une surface totale de 90 313 m² répartie de la manière suivante :

Nature du patrimoine			Situation géographique		
En m ²	31-déc-17	31-déc-16	Répartition en % en fonction des m ²	31-déc-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 aussi classé en Immobilisations corporelles.
- (2) Le patrimoine immobilier du sous groupe FONCIERE PARIS NORD est considéré en restructuration dans l'attente de la définition exacte des droits à construire affecté à la zone des immeubles
- (3) Surfaces de réserves, de caves, et d'emplacements de parking.

La surface des terrains non bâtis (à Verdun) au 31 décembre 2017 s'élève à 127 ares et 05 centiares.

L'activité du groupe au cours de l'exercice écoulé est décrite dans la note 1.1 du rapport de gestion sur les comptes clos le 31 décembre 2017.

Répartition de la valeur du patrimoine immobilier en secteurs géographiques

Par secteur géographique	31-déc-17	31-déc-16
En K€		
Province	53 585	50 809
Paris et Région Parisienne	27 957	28 260
Etranger	12 961	14 016
Total	94 503	93 085

Le patrimoine inclus les immeubles de placement pour 86 726 K€ (dont 68 797 K€ évalués à la juste valeur et 17 929 K€ au coût amorti de par l'impossibilité d'une évaluation à la juste valeur du patrimoine immobilier de FONCIERE PARIS NORD) et un immeuble classé en immobilisation corporelle pour 7 777 K€.

Au 31 décembre 2017

Compte de résultat par secteur d'activité au 31 décembre 2017

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Projet de restructuration	Non affectable	TOTAL
Loyers	-	34	1 203	594	166	-	1 997
Charges locatives refacturées	-	19	240	220	464	-	943
Charges locatives globales	-	(175)	(618)	(236)	(2 748)	(3)	(3 780)
Revenus nets des immeubles	-	(122)	825	578	(2 118)	(3)	(839)
Frais de personnel (1)	(22)	(43)	(319)	(24)	(138)	(1)	(547)
Autres frais généraux (2)	(65)	(125)	(929)	(68)	(544)	(4)	(1 735)
Autres produits et charges (3)	-	3	148	-	(312)	(128)	(289)
Variation de valeur des immeubles de placement	-	250	2 606	(396)	-	(35)	2 425
Dotations aux autres amortissements et provisions (4)	-	-	(13)	(12)	(1 000)	(81)	(1 106)
Reprise des autres amortissements et provisions	-	-	-	-	1 044	109	1 153
Résultat de cession des entités déconsolidées	-	-	-	-	-	-	-
Produits de trésorerie	9	17	127	9	-	1	163
Coût de l'endettement financier brut	(3)	(7)	(50)	(4)	(188)	-	(252)
Autres produits et charges financiers (5)	(7)	(14)	(105)	(8)	(82)	-	(216)
Résultat avant impôt	(88)	(41)	2 290	75	(3 338)	(142)	(1 245)
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	-	(9)	(9)
Résultat net	(88)	(41)	2 290	75	(3 338)	(151)	(1 254)

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2017

En K€	Bureaux	Commerce	Hôtels	Habitations	Non Affectable (1)	TOTAL
Actifs						
Immeubles de placements	819	1 431	40 585	25 561	18 329	86 726
Immeubles en immobilisations corporelles			7 778			7 778
Passifs						
Passifs financiers non courants					22	22
Passifs financiers courants					5 114	5 114

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

Aucune acquisition d'actif sectoriel n'est intervenue au cours de l'exercice 2017.

Au 31 décembre 2016

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

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

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

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

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

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

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

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

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2016

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

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

Aucune acquisition d'actif sectoriel n'est intervenue au cours de l'exercice 2016.

Au 31 décembre 2017

(en Kp)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
Loyers	-	200	1 523	274	-	1 997
Charges locatives refacturées	-	483	451	9	-	943
Charges locatives globales	-	(3 139)	(629)	(12)	-	(3 780)
Revenus nets des immeubles	-	(2 456)	1 345	271	-	(840)
Frais de personnel (1)	-	(203)	(338)	(6)	-	(547)
Autres frais généraux (2)	-	(733)	(984)	(18)	-	(1 735)
Autres produits et charges (3)	-	(167)	6	-	(128)	(289)
Variation de valeur des immeubles de placement	-	250	2 745	(570)	-	2 425
Dotations aux autres amortissements et provisions (4)	-	(1 011)	(14)	-	(81)	(1 106)
Reprise des autres amortissements et provisions	-	1 044	-	-	109	1 153
Résultat de cession des entités déconsolidées	-	-	-	-	-	-
Produits de trésorerie	-	26	134	3	-	163
Coût de l'endettement financier brut	-	(198)	(53)	(1)	-	(252)
Autres produits et charges financiers (5)	-	(103)	(111)	(2)	-	(216)
Résultat avant impôt	-	(3 551)	2 730	(323)	(100)	(1 245)
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	(9)	(9)
Résultat net	-	(3 551)	2 730	(323)	(109)	(1 254)

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2017

En Kp	Paris	Région Parisienne	Province	Etranger	Non Affectable	TOTAL
Actifs						
Immeubles de placements		20 179	53 585	12 962		86 726
Immeubles en immobilisations corporelles		7 778				7 778
Passifs						
Passifs financiers non courants		22				22
Passifs financiers courants		5 114				5 114

Aucune acquisition d'actif sectoriel n'est intervenue au cours de l'exercice 2017.

Au 31 décembre 2016

Compte de résultat par zone géographique au 31 décembre 2016

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

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

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

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

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

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

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2016

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

Aucune acquisition d'actif sectoriel n'est intervenue au cours de l'exercice 2016.

Note 7. Engagements hors bilan

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

7.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé

Aucun engagement donné ou reçu lié au périmètre du groupe n'existe à la clôture de l'exercice.

7.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement

7.2.1. Engagements donnés

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

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

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

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

Autres engagements

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

7.2.2. Engagements reçus : Néant

7.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe

7.3.1. Engagements donnés

Hypothèques légales du trésor :

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

Au 31 décembre 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€.

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

Au jour de l'arrêté des comptes, 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 71,51% du capital de la société FONCIERE PARIS NORD.

7.3.2. Engagements réciproques

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

Le loyer plein et entier est de 525 Kp 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 Kp	à- 1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Paiements futurs minimaux des location non résiliable	525	2 100	2 340
Loyers conditionnels de la période	Néant		

Hôtel du Parc des Expositions :

Les marchés signés et engagés pour 2018 sont l'installation électrique provisoire de chantier, la démolition structurelle, les travaux de gros œuvre structurel, l'installation d'un ascenseur et de l'étanchéité des toitures terrasse pour un montant de 399 Kp.

Note 8. Exposition aux risques

Le Groupe a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats et considère qu'il n'y a pas d'autre risque significatif hormis ceux présentés dans la note 2.3 et 2.4 du rapport de gestion sur les comptes clos au 31 décembre 2017.

Note 9. Autres informations

9.1. Actif net réévalué

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

La croissance annuelle 2017 du PIB¹ s'établit à + 1,9% contre + 1,1% en 2016. Cette progression est portée principalement par l'activité manufacturière (+2% en 2017 contre +0,8% en 2016) et par le secteur de la construction (+2,4% en 2017 contre +0,1%). Les entreprises ont accéléré leurs investissements : +3,7% en 2017 contre +2,7% en 2016.

La seule véritable ombre à cette franche reprise d'activité est la dégradation en volume du déficit du commerce extérieur² : - 62,3 milliards d'euros en 2017 contre + 48,3 milliards d'euros en 2016. Cette détérioration est principalement due à la hausse de la facture énergétique (remontée des cours du pétrole) et l'importation des produits manufacturiers, répondant à la reprise économique intérieure.

L'impact de la croissance sur le taux de chômage³ est net : -1,1% sur l'année 2017 dont -0,7% au dernier trimestre 2017. Le taux de chômage s'établit ainsi à 8,9% de la population active fin 2017 contre 10,1% fin 2016. Il baisse dans toutes les tranches d'âge.

Le chômage de longue durée est particulièrement en baisse, passant de 4,3% de la population active en 2016 à 3,6% fin 2017.

Une activité soutenue et une réduction des dépenses publiques permettent mécaniquement à la France d'afficher un déficit public en fort recul, -0,8 point⁴ par rapport à 2016, et représentant 2,6% du PIB pour 2017 et ainsi de sortir de la procédure de déficits excessifs relatifs aux traités européens.

Les prévisions de croissance 2018 du PIB⁵ français ressortent à 1,9%. L'activité serait soutenue par une demande intérieure forte reposant en particulier sur la consommation des ménages bien orientée grâce aux mesures sur le pouvoir d'achat, à la bonne tenue du marché de l'emploi et la progression des salaires. Les exportations auraient même une contribution positive à la croissance contrairement aux années passées, la demande mondiale devant continuer à progresser.

En 2017, l'accélération de la croissance en Europe et la hausse des profits des entreprises⁶ ont favorisé la bonne tenue des marchés : le CAC 40 affiche une hausse de 9,3%, troisième année consécutive de hausse.

L'année aura été marquée par le reflux des risques politiques tant internationaux (Corée du Nord) qu'internes (élection présidentielle), la poursuite des politiques monétaires très accommodantes pour les entreprises, « quantitative easing » de la BCE et une inflation faible et ce malgré l'appréciation de l'euro.

Les valeurs toujours les plus recherchées sont les valeurs technologiques américaines, portées par la forte baisse du taux d'imposition pour les inciter à rapatrier leurs liquidités détenues à l'étranger.

Les analystes s'attendent à des marchés en progression en 2018 malgré la fin programmée des rachats monétaires de la BCE en septembre 2018 et les hausses déjà prévues des taux d'intérêts américains.

¹ Insee ó Informations rapides du 30 janvier 2018, n°23

² Lekiosque.finances.gouv.fr : le chiffre du commerce extérieur ó Année 2017

³ Insee ó Informations rapides du 15 février 2018, n°38

⁴ <https://www.latribune.fr/economie/france/le-deficit-public-au-plus-bas-depuis-10-ans-773057.html>

⁵ <https://www.latribune.fr/economie/france/la-banque-de-france-revoit-a-la-hausse-sa-prevision-de-croissance-pour-2018-771938.html>

⁶ Le Revenu ó Bilan annuel 2017

Le marché français de l'hôtellerie

L'hôtellerie de montagne, indépendamment des aléas climatiques annuels notamment d'enneigement, se doit de connaître une évolution structurelle pour contrer la baisse de demande spécifique pour le ski.

La saison 2017-2018 a été marquée par un bon enneigement précoce qui a permis globalement d'améliorer la fréquentation (taux d'occupation en progression de +2%), mais celle-ci a surtout progressé dans les stations de basse et moyenne montagne qui avait pâti les années antérieures de la rareté de la neige.

Cette évolution couvre des réalités contrastées. Ainsi, la clientèle française régresse (-1,4%) au détriment des clients étrangers (+4,5%) notamment les anglais (-8,4%) et les néerlandais (+5,1%). La clientèle étrangère privilégie les séjours en hôtel.

Par ailleurs, l'accès aux stations rendu difficile par les intempéries, les réservations tardives et le développement des séjours de courtes durées (de 2 à 4 jours) sont autant de divers facteurs qui renforcent la volatilité de la clientèle.

Afin de minimiser les risques que constituent la variabilité climatique et la brièveté des saisons tant hivernales qu'estivales ; l'économie de montagne doit dès à présent développer d'autres activités alternatives aux ski et attractives (piscines, spa, VTT) afin d'attirer et de fidéliser une clientèle de non skieur qui ne cesse de s'accroître, et, de ne plus apparaître uniquement comme une destination de ski.

L'accroissement de la part de marché « montagne » passe par un élargissement de l'offre hôtelière.

En effet le séjour au ski apparaît cher et ne reste accessible qu'à une population aisée (seulement 6% des français se rendent aux sports d'hiver).

Par ailleurs, ces dernières années la restructuration du secteur hôtelier à la montagne s'est concentrée dans les stations de prestige sur des établissements de haut de gamme. Dans ce contexte doivent émerger à présent des ouvertures d'hôtels de milieu de gamme ou même bon marché qui permettraient de délargir la cible du produit montagne.

Enfin, des concepts novateurs d'hôtel à la montagne, centrés sur l'authenticité et la convivialité apparaissent et renouvellent également l'offre.

La montagne française garde un potentiel intact, riche de ses paysages, sa culture, ses équipements et sa diversité mais doit savoir évoluer avec dynamisme pour s'adapter aux nouvelles tendances de consommation.

Le marché londonien

Alors que jusqu'à maintenant l'économie britannique n'avait été que peu affectée par le BREXIT. L'année 2017 a marqué une inflexion de la conjoncture anglaise avec une progression du PIB en baisse par rapport à l'année précédente (+1,8% en 2016 contre +1,5% en 2017, comparé à +2,3% pour les pays de la zone Euro).

La croissance a ralenti sous l'effet de la baisse de la consommation des ménages dont le pouvoir d'achat a été érodé par une inflation plus élevée (indice des prix à la consommation +2,7% en 2017 contre +0,6% en 2016) et une dépréciation de la livre sterling.

A contrario l'affaiblissement de la monnaie nationale a favorisé les exportations (+4,5% en 2017 contre 1,1 en 2016) qui constituent le principal moteur de la croissance.

Les prévisions laissent augurer l'accentuation de cette même tendance en 2018 et 2019, basées sur les mêmes ressorts : la faiblesse d'une consommation intérieure ; grignotée par une inflation en hausse malgré la désépargne des ménages et des exportations dynamiques.

Le seul ressaut envisageable dans ce panorama morose serait la conclusion d'un accord sur une période de transition après la sortie de l'U.E en mars 2019 qui autoriserait aux acteurs économiques des anticipations moins incertaines.

La conjoncture a rejailli sur le marché de l'immobilier, et, alors que le prix de l'immobilier a connu un véritable coup de frein +2,6% en 2017 en moyenne pour l'ensemble du Royaume Uni contre +4,5% en 2016, le prix de

l'immobilier londonien s'est même vu baisser de -0,5% ce qui constitue une première après 8 années de hausses fortes consécutives.

Un nouveau ralentissement du marché immobilier est attendu pour 2018 accompagné d'une faible hausse des prix au niveau national (+1%), cette moyenne recouvrant de fortes disparités régionales.

- Le Patrimoine du Groupe :

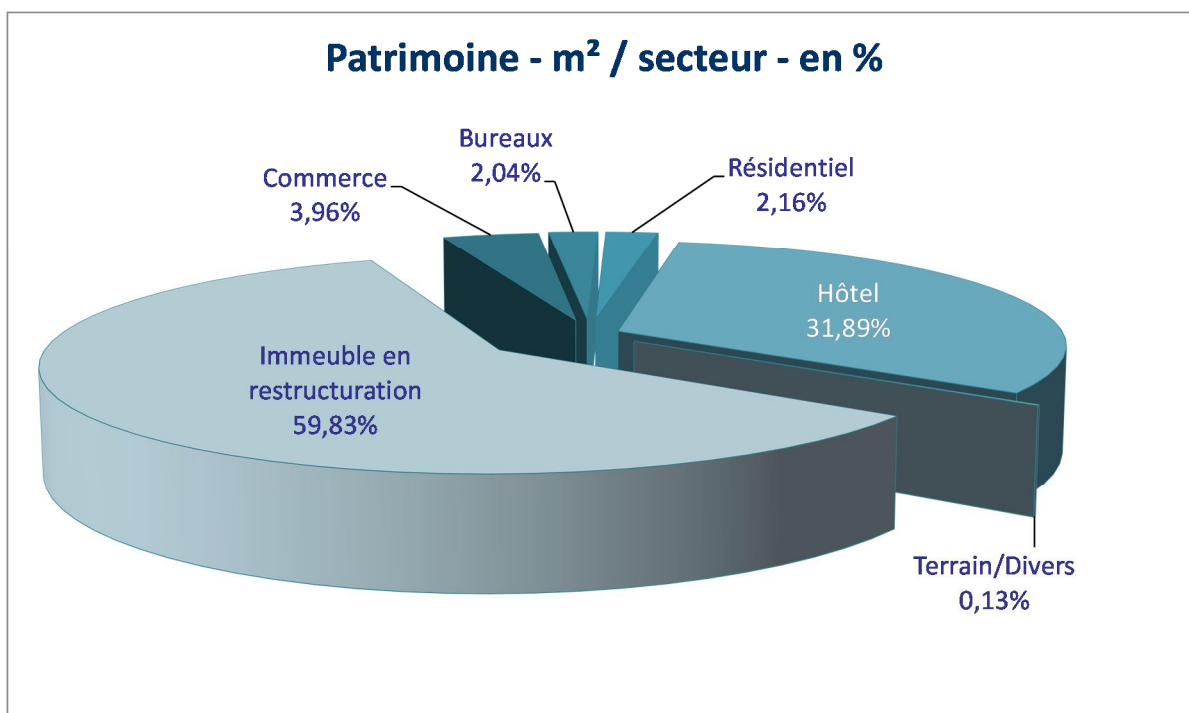
Les expertises ont été réparties entre quatre cabinets d'expertise immobilière en fonction des spécificités de chaque bien immobilier à expertiser (JONE LANG LASALLE EXPERTISES, SAS COLOMER EXPERTISES, BERGERAS EXPERTISES, KNIGHT FRANK) en raison de leur spécificité. Ces expertises ont été réalisées en date du 31 décembre 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.

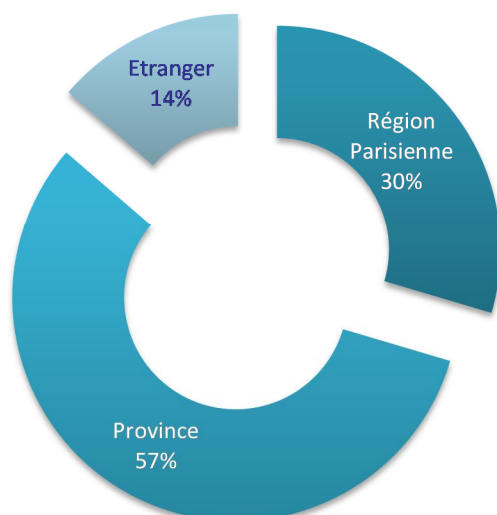
Les biens qui font l'objet, au 31 décembre, de promesses de vente ou d'offres acceptées par le Groupe ont été pris, pour ce qui les concerne, au prix de négociation.

Au 31 décembre 2017, le patrimoine du groupe est estimé à 93 504 K€. Il est composé à hauteur de 766 K€ de bureaux, 1 484 K€ de commerces, 48 363 K€ de murs d'hôtels et résidences hôtelières (dont 7 777 K€ d'immeubles en travaux importants), 25 561 K€ d'immeubles résidentiels, et de 400 K€ de charges foncières (terrain de Verdun), de réserves et caves et de parkings (résidence La Forêt), de l'ensemble immobilier situé au Blanc Mesnil (projet de restructuration) étant valorisé quant à lui 17 928 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 situé au Blanc Mesnil (projet de restructuration) représente une surface de 54 030 m². Les caves représentent 113 m² et les charges foncières 127a05ca.

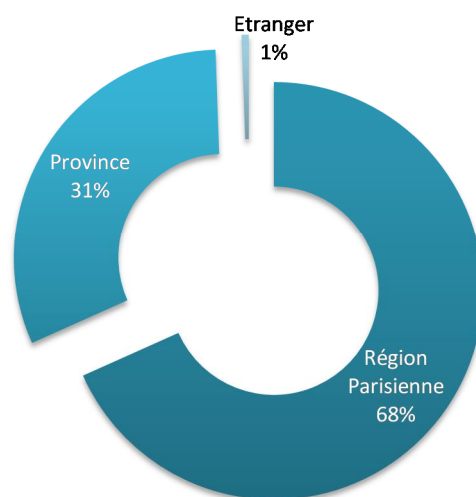
Les répartitions par nature et zone géographiques en valeur et en m² ressortant de ces expertises sont les suivantes :



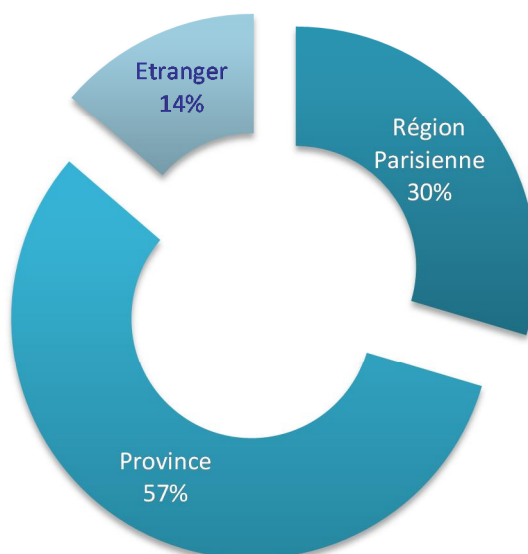
Patrimoine - valeurs / zone géographique - en %



Patrimoine - m² / zone géographique - en %



Patrimoine - valeurs / zone géographique - en %



La situation nette du Groupe ressort de ce fait à 70 659 Kp. Pour le calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR), il est ajouté à ce montant celui des titres d'autocontrôle (actions et BSA) dont la valeur d'acquisition a été déduite des fonds propres en consolidation ainsi que la plus-value latente sur ces actions. L'Actif Net Réévalué hors droits se détermine ainsi au 31 décembre 2017 :

<u>en Kp</u>	31/12/2017	31/12/2016
Capitaux propres consolidés	70 659	69 699
Titres d'autocontrôle ;		
7 128 685 actions	991	997
Plus/Moins value sur titres d'autocontrôle	3 375	3 336
ACTIF NET REEVALUE	75 025	74 032
Nombre d'actions	122 471 554	122 471 554
ANR par action	0.6126 p	0.6045 p

9.2. Situation fiscale

Les déficits fiscaux du Groupe se décomposent de la manière suivante :

en Kp	31/12/2017	31/12/2016
Déficits reportables	24 557	23 822

Les déficits fiscaux ne sont imputables que sur les seuls résultats fiscaux ne relevant pas du régime SIIC qui présentent un caractère marginal. De plus, le plafonnement de l'imputation des déficits sur les bénéfices limite leur champ d'utilisation.

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

9.3. Litiges et passifs éventuels

Litige avec le locataire New Deal

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

Par jugement du 18 mai 2015, le Tribunal de Grande Instance l'a débouté de la totalité de ses demandes. L'expulsion de la société NEW DEAL a été prononcée et cette dernière a été condamnée à régler à la société SAMRIF la somme de 21 K€ correspondant à l'arriéré arrêté au 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 K€ 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 € au titre de la reddition des charges 2012,
- 5 260 € au titre du prorata d'assurances 2011,
- 3 964 € 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. La procédure se poursuit.

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 l'attribution de 10 560 000 ORABSA FPN émises par décision de l'AGE du 16 juin 2014.

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

Le 27 septembre 2016, FPN ayant ainsi payé le prix de la créance ci-dessus, a assigné en intervention forcée, la société OTT PROPRIETIES (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'ouvrage 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 tchèque, 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 d'heure à heure du 23 décembre 2016, SOCOTEC a demandé la suspension des travaux de démolition de l'immeuble Continental entrepris par PAMIER sous astreinte de 5000 € et la remise en état des locaux. 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 desdites 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.

- **Taxes foncières**

Au 31 décembre 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 :

Entité d'origine	Impôts	Années	Principal	Règlements	Solde restant dus
SARL PAMIER	Majoration	2011	76	34	42
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
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2017	660		660
SARL PAMIER	Majoration	2017	66		66
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2012	373	135	238
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
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2017	408		408
SCI BLANAP	Majoration	2017	41		41
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
AD INVEST	Taxe Foncière	2017	195		195
AD INVEST	Majoration	2017	19		19
TOTAUX			7 234	192	7 039

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

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

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

Les taxes foncières 2012 et 2013 de la société AD INVEST (copropriétaire de l'immeuble Ampère) font pour leur part l'objet d'une requête pendante devant le Tribunal Administratif de Montreuil, enregistrée le 5 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 22/06/2015.

Les taxes foncières 2014 ont fait l'objet de deux réclamations distinctes par la société PAMIER (venant aux droits des sociétés AD INVEST et BLANAP) incluant des demandes de sursis de paiement en date des 22 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 16/02/2017) portant sur la taxe foncière 2016 (1,3 M €), la société PAMIER a proposé, par courrier en date du 1/03/2017, la constitution d'une hypothèque au profit du Trésor Public portant sur l'immeuble Bonaparte.

Le 31 janvier 2018, la taxe foncière 2017 a également fait l'objet d'une réclamation incluant une demande de sursis de paiement.

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

- 800 000 € ont été payés le 8 juillet 2016 ;
- 800 000 € devront être payés avant le 8 juillet 2017 ;
- 775 396,75 euros 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% des millièmes, les montants exigibles, soit 313 652,5 €, ont fait l'objet d'un accord d'étalement en trois paiements selon les mêmes principes que ceux retenus pour la dette de PAMIER. Les deux premiers versements de 100 000€ ont été effectués et déjà eu lieu. La dernière échéance est fixée à début août 2018. 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.

9.4. Parties liées

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

L'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés du Groupe FIPP (dont 934 Kp d'intérêts de comptes courants, 157 Kp de salaires) ont été annulées dans le cadre des retraitements de consolidation.

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	124		SMALTO / ARDOR / VENUS
Autres créances			ACANTHE DEVELOPPEMENT
Actif financier courant	263		ACANTHE DEVELOPPEMENT / ADC
Actif financier non courant	7 248		VENUS
PASSIF			
Fournisseurs		408	ACANTHE DEVELOPPEMENT/ VENUS / SAUMAN
Compte courant		15 137	ARDOR/ VENUS
CHARGES			
Loyers et charges locatives	149		ACANTHE DEVELOPPEMENT
Sous traitance	53		ACANTHE DEVELOPPEMENT
Frais de personnel	224		groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT
Intérêts sur compte courant	180		ARDOR/ VENUS
PRODUITS			
Facturation de personnel		90	SMALTO / ARDOR / VENUS / DUAL HOLDING
Produits financiers		67	ACANTHE DEVELOPPEMENT / ADC

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

9.5. Effectifs

Effectif présent	31/12/2017	31/12/2016
Dirigeants	2	3
Cadres	4	4
Employés	1	9
Total	7	16

En plus de ses ressources propres, le groupe a bénéficié de la mise à disposition de personnel par le groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT (voir note 5.4 parties liées).

9.6. Rémunérations

La rémunération brute versée à M. LONSDALE HANDS au titre de ses fonctions de direction dans différentes sociétés du groupe s'élève à 35 Kp sur l'exercice. Les rémunérations brutes versées aux autres dirigeants (non mandataires sociaux de la société FIPP) de filiales s'élèvent à 15 Kp.

Aucune autre rémunération n'a été servie aux dirigeants du Groupe FIPP.

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

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

9.7. Résultat par action

Le résultat de base par action s'élève à 0,012 p au 31 décembre 2017 (le nombre moyen d'action pondéré étant de 122 471 554) contre +0,022 p au 31 décembre 2016.

Résultat par Action au 31 décembre 2017

		31/12/2017	31/12/2016
Numérateur	Résultat net part du groupe (en Kp)	1 414	2 693
Dénominateur	Nombre moyen d'actions pondéré	122 471 554	122 471 554
	Résultat net part du groupe par action non dilué (en p)	0.012	0.022

Aucun instrument dilutif n'existant à la clôture le résultat dilué par action est lui aussi de 0,012 p.

9.8. Informations relatives aux locations au 31 décembre 2017

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

En Kp	Total	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Loyers à percevoir	9 341	2 126	4 108	3 107
	9 341	2 126	4 108	3 107

Le Groupe n'a pas comptabilisé de loyers conditionnels sur l'exercice 2017.

Le mode de comptabilisation des contrats de location est décrit dans la note 2.14.

9.9. Informations relatives aux honoraires des commissaires aux comptes au 31 décembre 2017

Les honoraires des commissaires aux comptes comptabilisés en charge par les sociétés du groupe FIPP concernent uniquement la mission de révision légales des comptes. Ils sont présentés ci-dessous :

Sociétés	DELOITTE	EXCO PARIS ACE	KAUFFMANN	IERC	Total
FIPP	42,2	31,9			74
ALLIANCE 1995				10,4	10
FTI	20,5				21
FONCIERE PARIS NORD			20,0	25,8	46
TOTAL	63	32	20	36	151

9.10. Evénements postérieurs et Perspectives

Aucun événement significatif n'est intervenu postérieurement à la clôture de l'exercice non pris en compte dans l'information financière développée ci-avant.

