

# **FIPP**

## **Rapport financier semestriel au 30 Juin 2018**

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

## SOMMAIRE

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

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

**ATTESTATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES DU  
RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL**

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

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

# **FIPP**

**Comptes consolidés condensés  
au 30 juin 2018**

**BILAN CONSOLIDES**

| (milliers d'euros)   | NOTE  | 30/06/2018     | 31/12/2017     |
|--|-------|----------------|----------------|
| <b>Actif</b>   |       |                |                |
| Immeubles de placement   | 4.1.1 | 86 483         | 86 726         |
| Immobilisations en cours   |       |                |                |
| Actifs corporels   | 4.1.2 | 8 141          | 8 010          |
| Actifs incorporels   | 4.1.3 | 748            | 749            |
| Actifs financiers  | 4.2.1 | 7 615          | 7 503          |
| <b>Total actifs non courants</b>                                     |       | <b>102 988</b> | <b>102 988</b> |
| Stocks   | 4.2.3 | 143            | 143            |
| Clients et comptes rattachés   | 4.2.3 | 1 147          | 1 057          |
| Autres créances  | 4.2.3 | 1 346          | 1 314          |
| Autres actifs courants   |       | 81             | 30             |
| Actifs financiers courants   | 4.2.4 | 190            | 263            |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie                              | 4.2.5 | 1 066          | 1 688          |
| Immeubles destinés à la vente  |       |                |                |
| Immeubles destinés à la vente  |       |                |                |
| <b>Total actifs courants</b>   |       | <b>3 972</b>   | <b>4 494</b>   |
| <b>TOTAL ACTIF</b>   |       | <b>106 961</b> | <b>107 482</b> |
| <b>Passifs et Capitaux propres</b>                                   |       |                |                |
| (milliers d'euros)   |       | 30/06/2018     | 31/12/2017     |
| Capital  | 4.3.1 | 15 000         | 15 000         |
| Réserves   |       | 55 541         | 54 244         |
| Résultat net consolidé   |       | ( 421 )        | 1 414          |
| <b>Capitaux Propres attribuables aux propriétaires</b>               |       | <b>70 120</b>  | <b>70 659</b>  |
| Réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle  | 4.3.4 | 4 419          | 7 047          |
| Résultats attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle |       | ( 1 993 )      | ( 2 669 )      |
| <b>Total des Capitaux Propres</b>                                    |       | <b>72 546</b>  | <b>75 037</b>  |
| Passifs financiers non courants                                      | 4.5.1 | 22             | 22             |
| Provisions pour risques et charges                                   | 4,4   | 698            | 779            |
| Impôts différés passifs  |       |                |                |
| <b>Total des passifs non courants</b>                                |       | <b>721</b>     | <b>801</b>     |
| Passifs financiers courants  | 4.5.1 | 5 139          | 5 114          |
| Dépôts et Cautionnement  |       | 314            | 342            |
| Fournisseurs   | 4.5.1 | 2 182          | 2 443          |
| Dettes fiscales et sociales  | 4.5.1 | 9 812          | 8 119          |
| Autres dettes  | 4.5.1 | 15 734         | 15 382         |
| Autres passifs courants  |       | 512            | 243            |
| <b>Total des passifs courants</b>                                    |       | <b>33 694</b>  | <b>31 644</b>  |
| <b>Total des passifs</b>   |       | <b>34 414</b>  | <b>32 445</b>  |
| <b>TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES</b>                     |       | <b>106 961</b> | <b>107 482</b> |

| <b>FIPP</b>  |             |                   |                   |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Comptes au 30 juin 2018</b>   |             |                   |                   |
| <b>Etat résumé du résultat net et des autres éléments du résultat global</b> |             |                   |                   |
| <b>(milliers d'euros)</b>  | <b>NOTE</b> | <b>30/06/2018</b> | <b>30/06/2017</b> |
| <b><u>Etat du résultat net</u></b>   |             |                   |                   |
| Loyers   |             | 1 095             | 1 106             |
| Charges locatives refacturées  |             | 366               | 391               |
| Charges locatives globales   |             | ( 2 614 )         | ( 2 651 )         |
| <b>Revenus nets de nos immeubles</b>   | <b>5,1</b>  | <b>( 1 154 )</b>  | <b>( 1 154 )</b>  |
| Revenus des autres activités   |             |                   |                   |
| Frais de personnel   |             | ( 217 )           | ( 320 )           |
| Autres frais généraux  |             | ( 506 )           | ( 786 )           |
| Autres produits et autres charges  |             | ( 527 )           | ( 408 )           |
| Variation de valeur des immeubles de placement                               |             | ( 264 )           | 3 038             |
| Dotations aux autres amortissements et provisions                            |             | ( 153 )           | ( 107 )           |
| Reprises aux autres amortissements et provisions                             |             | 579               | 713               |
| Résultat de cession des entités déconsolidées                                |             | ( 1 )             | 8                 |
| <b>Résultat opérationnel avant cession</b>                                   |             | <b>( 2 242 )</b>  | <b>984</b>        |
| Résultat de cession d'immeubles de placement                                 |             |                   |                   |
| <b>Résultat opérationnel</b>   | <b>5,2</b>  | <b>( 2 242 )</b>  | <b>984</b>        |
| - Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie                      |             | ( 71 )            | 15                |
| - Coût de l'endettement financier brut                                       |             | ( 81 )            | ( 137 )           |
| <b>Coût de l'endettement financier net</b>                                   |             | <b>( 151 )</b>    | <b>( 122 )</b>    |
| Autres produits et charges financiers  |             | ( 10 )            | ( 126 )           |
| <b>Résultat avant impôts</b>   |             | <b>( 2 404 )</b>  | <b>736</b>        |
| Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses             |             |                   |                   |
| Impôt sur les résultats  | 5,4         | ( 10 )            |                   |
| <b>Résultat net</b>  | <b>5,3</b>  | <b>( 2 414 )</b>  | <b>736</b>        |
| attribuable aux :  |             |                   |                   |
| Participations ne donnant pas le contrôle                                    | 5,3         | ( 1 993 )         | ( 1 854 )         |
| Propriétaires du groupe  | 5,3         | <b>( 421 )</b>    | <b>2 590</b>      |
| <b>Résultat par action</b>   |             |                   |                   |
| Résultat de base par action (en €)   | 9.7         | -0,003            | 0,021             |
| Résultat dilué par action (en €)   |             | -0,003            | 0,021             |
| <b>Résultat par action des activités poursuivies</b>                         |             |                   |                   |
| Résultat de base par action (en €)   |             | -0,003            | 0,021             |
| Résultat dilué par action (en €)   |             | -0,003            | 0,021             |
| <b>Résultat net</b>  |             | <b>( 2 414 )</b>  | <b>736</b>        |
| <b><u>Autres éléments du résultat global</u></b>                             |             |                   |                   |
| <i>Eléments recyclables ultérieurement en résultat net</i>                   |             |                   |                   |
| Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente                    |             | 112               | 253               |
| Ecart de conversion sur les états financiers d'une activité à l'étranger     |             | 35                | ( 364 )           |
| Impôts afférents aux éléments recyclables                                    |             |                   |                   |
| <i>Eléments non recyclables ultérieurement en résultat net</i>               |             |                   |                   |
| Réévaluations des immobilisations  |             |                   |                   |
| Ecart actuariels sur les indemnités de départ à la retraite                  |             |                   |                   |
| Autres éléments  |             |                   | 26                |
| Impôts afférents aux éléments non recyclables                                |             |                   |                   |
| <b>Total des autres éléments du résultat global</b>                          |             | <b>147</b>        | <b>( 85 )</b>     |
| <b>Résultat Global Total de l'exercice</b>                                   |             | <b>( 2 267 )</b>  | <b>651</b>        |
| attribuable aux :  |             |                   |                   |
| Propriétaires du groupe  |             | ( 263 )           | 2 481             |
| Participations ne donnant pas le contrôle                                    |             | ( 2 004 )         | ( 1 830 )         |

## 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 |  |                        |
| <b>Capitaux propres au 31/12/2016</b>  | <b>15 000</b>  | <b>47 540</b>             | <b>-1 004</b>       | <b>8 160</b>                     | <b>69 699</b>                | <b>6 135</b>                           | <b>75 834</b>          |
| 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                   |
| <b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b> |                |                           |                     | <b>1 224</b>                     | <b>1 224</b>                 | <b>-2 616</b>                          | <b>-1 391</b>          |
| Variation de périmètre   |                |                           |                     | -271                             | -271                         | 859                                    | 588                    |
| <b>Capitaux propres au 31/12/2017</b>  | <b>15 000</b>  | <b>47 540</b>             | <b>-998</b>         | <b>9 113</b>                     | <b>70 659</b>                | <b>4 378</b>                           | <b>75 037</b>          |
| Opérations sur capital   |                |                           |                     |                                  |                              |  |                        |
| Transactions fondés sur des actions  |                |                           |                     |                                  |                              |  |                        |
| Transactions fondés sur des actions  |                |                           |                     |                                  |                              |  |                        |
| Opérations sur titres auto détenus   |                |                           |                     |                                  |                              |  |                        |
| Dividendes   |                |                           |                     |                                  |                              |  |                        |
| Ecart de conversion  |                |                           |                     |                                  |                              |  |                        |
| Résultat net de l'exercice   |                |                           |                     | -421                             | -421                         | -1 993                                 | -2 414                 |
| Autres éléments du Résultat global   |                |                           |                     | 158                              | 158                          | -11                                    | 147                    |
| <b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b> |                |                           |                     | <b>-263</b>                      | <b>-263</b>                  | <b>-2 004</b>                          | <b>-2 267</b>          |
| Variation de périmètre   |                |                           |                     | -276                             | -276                         | 52                                     | -224                   |
| <b>Capitaux propres au 30/06/2018</b>  | <b>15 000</b>  | <b>47 540</b>             | <b>-998</b>         | <b>8 575</b>                     | <b>70 120</b>                | <b>2 426</b>                           | <b>72 546</b>          |

## TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE (K euros)

|  |                | 30/06/2018     | 30/06/2017     |
|--|----------------|----------------|----------------|
| <b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>  |                |                |                |
| Résultat net consolidé   |                | (2 414)        | 736            |
| Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie             |                |                |                |
| Amortissements et provisions   |                | (90)           | (263)          |
| Variation de juste valeur sur les immeubles  |                | (73)           | (3 381)        |
| Autres retraitements IFRS  |                | 71             | (19)           |
| Autres charges et produits non décaissés   |                | 3              |                |
| Incidence des variations de périmètre  |                | 1              |                |
| Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence                        |                |                |                |
| Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt        |                | (2 502)        | (2 927)        |
| Coût de l'endettement net  |                |                |                |
| Charge d'impôt (y compris impôts différés)   |                |                |                |
| <b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b> | A              | <b>(2 502)</b> | <b>(2 927)</b> |
| Impôts versés  | B              |                |                |
| Variation du BFR lié à l'activité  | D              | 2 291          | (671)          |
| <b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>                                  | <b>E=A+B+D</b> | <b>(211)</b>   | <b>(3 597)</b> |
| <b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>                       |                |                |                |
| Acquisitions d'immobilisations   |                | (167)          | (92)           |
| Cessions d'immobilisations   |                | 1              |                |
| Acquisitions d'immobilisations financières   |                | 0              |                |
| Remboursement d'immobilisations financières  |                |                |                |
| Incidence des variations de périmètre  |                |                | (702)          |
| Variation des prêts et des avances consenties  |                | (21)           | (112)          |
| Autres flux liés aux opérations d'investissement                                     |                |                |                |
| <b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>                  | <b>F</b>       | <b>(186)</b>   | <b>(906)</b>   |
| <b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>                         |                |                |                |
| Augmentation de capital  |                |                |                |
| Versées par les actionnaires de la société mère                                      |                |                |                |
| Versées par les minoritaires des sociétés intégrées                                  |                | 75             |                |
| Actionnaires dividendes dus (1)  |                |                |                |
| Dividendes versés  |                |                |                |
| Acquisition de titres d'autocontrôle   |                |                | 6              |
| Encaissements liés aux nouveaux emprunts   |                |                |                |
| Remboursements d'emprunts  |                |                |                |
| Intérêts nets versés   |                |                |                |
| Incidence des variations de périmètre  |                | (299)          |                |
| Autres flux liés aux opérations de financement                                       |                |                |                |
| <b>Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement</b>                     | <b>G</b>       | <b>(224)</b>   | <b>6</b>       |
| <b>Variation de trésorerie nette</b>   | <b>E+F+G</b>   | <b>(622)</b>   | <b>(4 498)</b> |
| <b>Variation de trésorerie nette</b>   |                | <b>(622)</b>   | <b>(4 498)</b> |
| <b>Trésorerie d'ouverture</b>  |                |                |                |
| Disponibilités à l'actif   |                | 1 688          | 20 487         |
| Découverts bancaires   |                |                |                |
| VMP  |                |                |                |
|  |                | <b>1 688</b>   | <b>20 487</b>  |
| <b>Trésorerie de clôture</b>   |                |                |                |
| Disponibilités à l'actif   |                | 1 066          | 12 612         |
| Découverts bancaires   |                |                |                |
| VMP  |                |                | 3 377          |
|  |                | <b>1 066</b>   | <b>15 989</b>  |



# **FIPP**

**Annexes aux Comptes consolidés condensés  
au 30 juin 2018**

## SOMMAIRE

|   |    |
|---|----|
| SOMMAIRE .....  | 10 |
| Note 1. Faits Caractéristiques et informations générales.....                           | 12 |
| 1.1. Informations générales .....   | 12 |
| 1.2. Faits caractéristiques .....   | 12 |
| Note 2. Référentiel comptable .....   | 13 |
| 2.1. Principes généraux .....   | 13 |
| 2.2. Normes et interprétations entrées en vigueur au 1 <sup>er</sup> janvier 2018 ..... | 13 |
| Note 3. Saisonnalité de l'activité .....  | 17 |
| Note 4. Utilisation d'estimations .....   | 17 |
| Note 5. Périmètre et méthodes de consolidation.....                                     | 19 |
| 5.1. Liste des sociétés consolidées .....   | 19 |
| 5.2. Organigramme du groupe FIPP.....   | 20 |
| 5.3. Méthodes de consolidation.....   | 21 |
| Note 6. Notes annexes : bilan .....   | 22 |
| 6.1. Actifs non courants non financiers .....   | 22 |
| 6.1.1. Variation du poste « immeubles de placements » .....                             | 22 |
| 6.1.2. Variations des autres actifs corporels.....                                      | 23 |
| 6.1.3. Variation des immobilisations incorporelles.....                                 | 24 |
| 6.2. Actifs financiers .....  | 24 |
| 6.2.1. Actifs financiers non courants.....  | 25 |
| 6.2.2. Actifs financiers courants.....  | 25 |
| 6.2.3. Trésorerie et équivalents de trésorerie.....                                     | 26 |
| 6.3. Stocks .....   | 26 |
| 6.4. Autres actifs courants .....   | 27 |
| 6.5. Capitaux propres.....  | 28 |
| 6.6. Provisions pour risques et charges .....   | 28 |
| 6.7. Passifs financiers courants et non courants .....                                  | 28 |
| Note 7. Notes annexes : compte de résultat.....   | 31 |
| 7.1. Revenus nets des immeubles.....  | 31 |
| 7.2. Résultat opérationnel.....   | 32 |
| 7.3. Résultat net.....  | 33 |
| Note 8. Secteurs opérationnels.....   | 34 |
| 8.1. Patrimoine Immobilier sectoriel.....   | 34 |
| 8.2. Compte de résultat sectoriel .....   | 35 |
| Note 9. Engagements hors bilan .....  | 39 |
| 9.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé .....                 | 39 |
| 9.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement.....                     | 39 |
| 9.2.1. Engagements donnés .....   | 39 |
| 9.2.2. Engagements reçus .....  | 39 |
| 9.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe .....          | 39 |
| 9.3.1. Engagements donnés .....   | 39 |
| 9.3.2. Engagements reçus .....  | 40 |

|   |    |
|---|----|
| 9.3.1. Engagements réciproques.....                         | 40 |
| Note 10. Autres informations.....                           | 41 |
| 10.1. Actif net réévalué .....                              | 41 |
| 10.2. Litiges et passifs éventuels .....                    | 44 |
| 10.3. Parties liées.....                                    | 49 |
| 10.4. Effectifs .....                                       | 50 |
| 10.5. Résultat par action .....                             | 50 |
| 10.6. Evenements postérieurs à la période de reporting..... | 50 |

## **Note 1. Faits Caractéristiques et informations générales**

### **1.1. Informations générales**

La société FIPP est une Société Anonyme à Conseil d'Administration, régie par le droit français, au capital social de 15 000 000 € divisé en 122 471 554 actions, dont le siège social est au 2 rue de Bassano – 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<sup>er</sup> 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 20 juin 2018 a affecté le bénéfice de l'exercice 2017 de 944 079,79 € au poste « report à nouveau débiteur », qui ressort, après cette affectation, à -5 300 042,28€.

L'obligation de distribution issue du régime fiscal SIIC s'élève à 242 193,24 € au titre de l'exercice 2017.

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

Il est rappelé que des obligations de distribution de 1 478 811,48 € , de 4 046 435,47 € et de 52 458,81€, relatives respectivement aux exercices 2012, 2015 et 2016, demeurent, par ailleurs, non remplies à ce jour.

#### **Ratification de la nomination d'un nouvel administrateur**

L'assemblée générale du 20 juin 2018 a ratifié la nomination de Mademoiselle Laurence DUMENIL aux fonctions d'administrateur en remplacement de Monsieur Thierry LE GUENIC démissionnaire, pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice de clos le 31 décembre 2019.

## **Note 2. Référentiel comptable**

### **2.1. Principes généraux**

Les comptes consolidés condensés au 30 juin 2018 sont préparés en application des dispositions de la norme IAS 34 – Information financière intermédiaire, telle qu'adoptée par l'Union européenne, qui permet de présenter une sélection de notes explicatives.

Les notes annexes ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour les états financiers annuels complets et doivent donc être lues conjointement avec les états financiers consolidés de l'exercice 2017.

Les comptes semestriels sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2017, à l'exception des évolutions, ci-dessous, décrites :

### **2.2. Normes et interprétations entrées en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018**

Les comptes consolidés condensés ont été arrêtés le 27 septembre 2018 par le Conseil d'administration.

Les comptes consolidés sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2017, à l'exception des normes et amendements de normes applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, 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'immeubles 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 » ;

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

#### **IFRS 15 : Produits des activités ordinaires tirés des contrats avec les clients**

L'application de la norme IFRS 15 traitant des produits des activités ordinaires tirés des contrats avec les clients, d'une application obligatoire au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2019), 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 sont concernées par la norme IFRS 15 ; et, leur analyse suivant le processus de reconnaissance du revenu défini par la norme, ne suscitent pas de difficultés particulières.

#### **IFRS 9 : Instruments financiers**

La norme IFRS 9 définit la classification, la comptabilisation et l'évaluation des actifs et passifs financiers.

Elle remplace la norme IAS 39..

#### a) Classification

Si la norme IFRS 9 conserve pour une large part les dispositions de la norme IAS 39 en matière de classement et d'évaluation des passifs financiers, elle supprime en revanche les catégories des actifs financiers détenus jusqu'à leur échéances, des prêts et des créances et des actifs disponibles à la vente.

Les nouvelles catégories d'actifs financiers s'établissent selon le modèle économique que suit l'entreprise pour la gestion des actifs financiers et selon les caractéristiques des flux de trésorerie contractuels de l'actif financier, et sont :

- les actifs financiers au coût amorti ;
- les actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais d'autres éléments du résultat global (OCI) ;
- les actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net.

#### b) Mode d'évaluation

Un actif financier doit être évalué au coût amorti si deux conditions sont réunies :

- Sa détention s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est de détenir des actifs financiers afin d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels.
- Les conditions contractuelles de sa détention, donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

Un actif financier doit être évalué à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global à la double condition :

- Sa détention s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est atteint à la fois par la perception de flux de trésorerie contractuels et par la vente d'actifs financiers ;
- Les conditions contractuelles de sa détention, donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

Un actif financier doit être évalué à la juste valeur par le biais du résultat net, si il ne relève pas des deux catégories précédentes.

Par ailleurs, lors de sa comptabilisation initiale, l'entité peut désigner de manière irrévocable un actif financier qui autrement remplirait les conditions pour être évalués au coût amorti ou à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global, comme étant évalué à la juste valeur par le biais du résultat net, si cette désignation élimine ou réduit significativement une non concordance comptable qui serait autrement survenue. Les instruments de capitaux propres détenus (actions) sont toujours évalués à la juste valeur par résultat, à l'exception de ceux qui ne sont pas détenus à des fins de transaction qui peuvent sur option lors de leur comptabilisation initiale et de façon irrévocable être évalués à la juste valeur en contrepartie des autres éléments de résultat global.

### C) Comptabilisations ultérieures

|   |   |
|---|---|
| Actifs financiers au coût amorti  | Les produits d'intérêts, les profits et pertes de change et les dépréciations sont comptabilisés en résultat ;<br><br>Les profits et pertes issus de la décomptabilisation des actifs sont enregistrés en résultat  |
| Instruments de dette à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global            | Les produits d'intérêts, les profits et pertes de change et les dépréciations sont comptabilisés en résultat ;<br><br>Les autres profits et pertes nets sont enregistrés dans les autres éléments du résultat global.<br><br>Lors de la décomptabilisation, les profits et pertes cumulés en autres éléments du résultat global sont reclassés en résultat. |
| Instruments de capitaux propres à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global | Les dividendes sont comptabilisés en produit dans le résultat sauf si ils représentent un remboursement du coût de l'investissement.<br><br>Les autres profits et pertes sont comptabilisés en autres éléments du résultat global et ne sont jamais recyclés en résultat  |
| Actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat                                | Les profits et pertes nets, y compris les intérêts ou dividendes perçus, sont comptabilisés en résultat   |

### D) Dépréciation d'actifs financiers

Le nouveau modèle de dépréciation, est basée sur les pertes attendues, contrairement au modèle précédent qui enregistrerait les pertes encourues.

La norme IFRS 9 définit une méthode simplifiée pour les créances commerciales et les créances locatives qui est retenu par notre groupe.

Suivant cette méthode, le risque de crédit est évalué au montant des pertes de crédit attendues sur la durée de vie de la créance client ou de la créance locative. .

A défaut d'informations prospectives raisonnables et justifiables sans devoir engager des coûts et des efforts excessifs, le groupe utilise les informations sur les comptes en souffrance pour déterminer les augmentations importantes du risque de crédit

Aussi le groupe s'appuie sur la matrice suivante pour déterminer les pertes de crédit en fonction du temps depuis lequel la créance est en souffrance.

| <u>Durée de la souffrance</u> | <u>Taux de dépréciation</u>  |
|-------------------------------|--|
| <u>Inférieur à 90 jours</u>   | <u>0 %</u>   |
| <u>Supérieur à 90 jours</u>   | <u>100 % sauf exceptions en fonction d'informations justifiables</u> |

L'expérience montre qu'en deçà de 90 jours de retard dans le règlement de la créance, aucun risque de crédit n'existe en raison de l'existence d'un dépôt de garantie couvrant généralement 3 mois de loyers ou d'une garantie par signature d'une solvabilité incontestable (cet argument écarte la présomption réfutable, définie par la norme, d'une augmentation importante du risque de crédit dès le délai de 30 jours de souffrance de la créance) ; au-delà de 90 jours, une grave altération du crédit attendue est avérée sauf pour des exceptions relevant de situations particulières documentées (par exemple retenue de garantie de 6 mois de loyers, garantie particulière, analyse approfondie de la situation financière du débiteur)..

.Une grille d'analyse plus fine nécessiterait un panel de clients plus large, qui autoriserait la définition de classes de risque de crédit en fonction de caractéristiques propres.

Or le nombre de locataires est limité et chacun d'entre eux fait l'objet d'un suivi individuel qui s'exerce de la signature de tout nouveau bail où tous les candidats locataires sont examinés quant à leur stabilité et leur solvabilité financière et tout au long du déroulement du bail quant à la ponctualité des encaissements.

#### E) Transition

La norme IFRS 9 prévoit une application rétrospective.

Toutefois une exemption de retraitement des informations comparatives de la période antérieure existe en matière de classement et d'évaluation des instruments financiers.

Les différences de valeur comptable des actifs et des passifs financiers résultant de l'adoption d'IFRS 9 sont comptabilisées en réserves consolidées à la date d'ouverture de l'exercice.

| Actifs Financiers                  |   | Classement                               |  | valeur comptable |               |
|------------------------------------|---|--|--|------------------|---------------|
|                                    |   | selon IAS 39                             | selon IFRS 9   | selon IAS 39     | selon IFRS 9  |
| Actifs financiers non courants     |   | Prêts et créances                        | Coût amorti  | 255              | 255           |
| Actifs financiers non courants     | a | Actifs disponibles à la vente            | Juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global   | 7 248            | 7 248         |
| Clients et comptes rattachés       |   | Prêts et créances                        | Coût amorti  | 1 057            | 1 057         |
| Autres créances                    |   | Prêts et créances                        | Coût amorti  | 1 314            | 1 314         |
| Autres actifs courants             |   | Prêts et créances                        | Coût amorti  | 30               | 30            |
| Actifs financiers courants         | b | Actifs détenus à des fins de transaction | Instruments de capitaux à la juste valeur par le biais du résultat | 263              | 263           |
| Trésorerie et équivalents          |   | Actifs détenus à des fins de transaction | Coût amorti  | 1 688            | 1 688         |
| <b>Total des actifs financiers</b> |   |  |  | <b>11 855</b>    | <b>11 855</b> |

- a) Ces instruments de capitaux propres représentent des investissements que le groupe détient à des fins stratégiques à long terme. Comme l'y autorise IFRS 9, le groupe désigne ces investissements à la date de première application comme étant évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global ; la réserve de juste valeur cumulée au titre de ces placements ne sera jamais reclassée en résultat
- b) Ces instruments de capitaux propres étaient désignés selon IAS 39 comme étant à la juste valeur par le biais du compte de résultat car ils étaient gérés sur la base de la juste valeur et que leur performance était suivie sur cette base. Selon IFRS 9 ces actifs sont classés comme étant obligatoirement évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat.



La norme IFRS 9 traite également de la comptabilité de couverture, mais ce chapitre ne trouve pas à s'appliquer dans notre groupe.

Quant à la norme IFRS 16 - Contrats de locations - (applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2019 en remplacement de la norme IAS 17), les conséquences prévisibles peuvent à l'heure actuelle être décrites ainsi :

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

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

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

- Les baux souscrits par le groupe, relèvent notamment de cette classification la location du siège social du 2 rue de Bassano à Paris 16<sup>ème</sup>.

Seront enregistrés à l'actif et au passif du bilan, respectivement pour un montant égal lors de leur première comptabilisation :

- un droit d'utilisation de l'actif sous-jacent,

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

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

A titre d'une première estimation se rapportant à la seule location immobilière souscrite par le groupe, les incidences sur les comptes au 30 juin 2018 en seraient :

|  |           |
|--|-----------|
| - Valeur nette de l'immobilisation « droit d'utilisation » : | 902 K€ ;  |
| - Dette de loyer :   | 923 K€ ;  |
| - Dotation aux amortissements du « droit d'utilisation » :   | - 48 K€ ; |
| - Charge d'intérêts relative à la dette de loyer :           | - 11 K€ ; |

(Contre une charge de location de 56 K€ dans les comptes à l'heure actuelle).

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

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

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

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

### **Note 3.Saisonnalité de l'activité**

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

### **Note 4.Utilisation d'estimations**

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

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

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

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

## **Note 5.Périmètre et méthodes de consolidation**

### **5.1. Liste des sociétés consolidées**

Les états financiers consolidés semestriels comprennent les états financiers de la société FIPP et des 17 sociétés intégrées globalement dont 6 sociétés civiles.

Le sous-groupe FONCIERE PARIS NORD est intégré globalement bien que le pourcentage de contrôle ne soit que de 29,45 % au 30 juin 2018.

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 finançant l'exploitation pour l'exercice 2018. A ce titre, le soutien de FIPP s'élève à ce jour à 684 K€.

Au cours du premier semestre 2018, la situation nette consolidée du sous-groupe FONCIERE PARIS NORD a évolué par l'exercice, par les intérêts ne détenant pas le contrôle, de 750.000 Bons de Souscription d'Actions (BSA) ; le nombre d'actions de la société FONCIERE PARIS NORD s'en est trouvé accru de 1.500.000 titres.

Par ailleurs, le groupe FIPP a acquis 370.956 actions FONCIERE PARIS NORD pour 14 K€, 8.889.131 ORA et 8.889.131 BSA pour 282 K€.

Cette évolution minime du pourcentage d'intérêt est analysée comme une transaction entre actionnaires et ne se traduit que par une variation dans l'affectation de la situation nette consolidée entre les propriétaires et les intérêts ne donnant pas le contrôle;

De ces évolutions, a résulté la diminution du pourcentage d'intérêt de FIPP dans le sous-groupe FONCIERE PARIS NORD qui est passé de 29,52% à 29,45%.

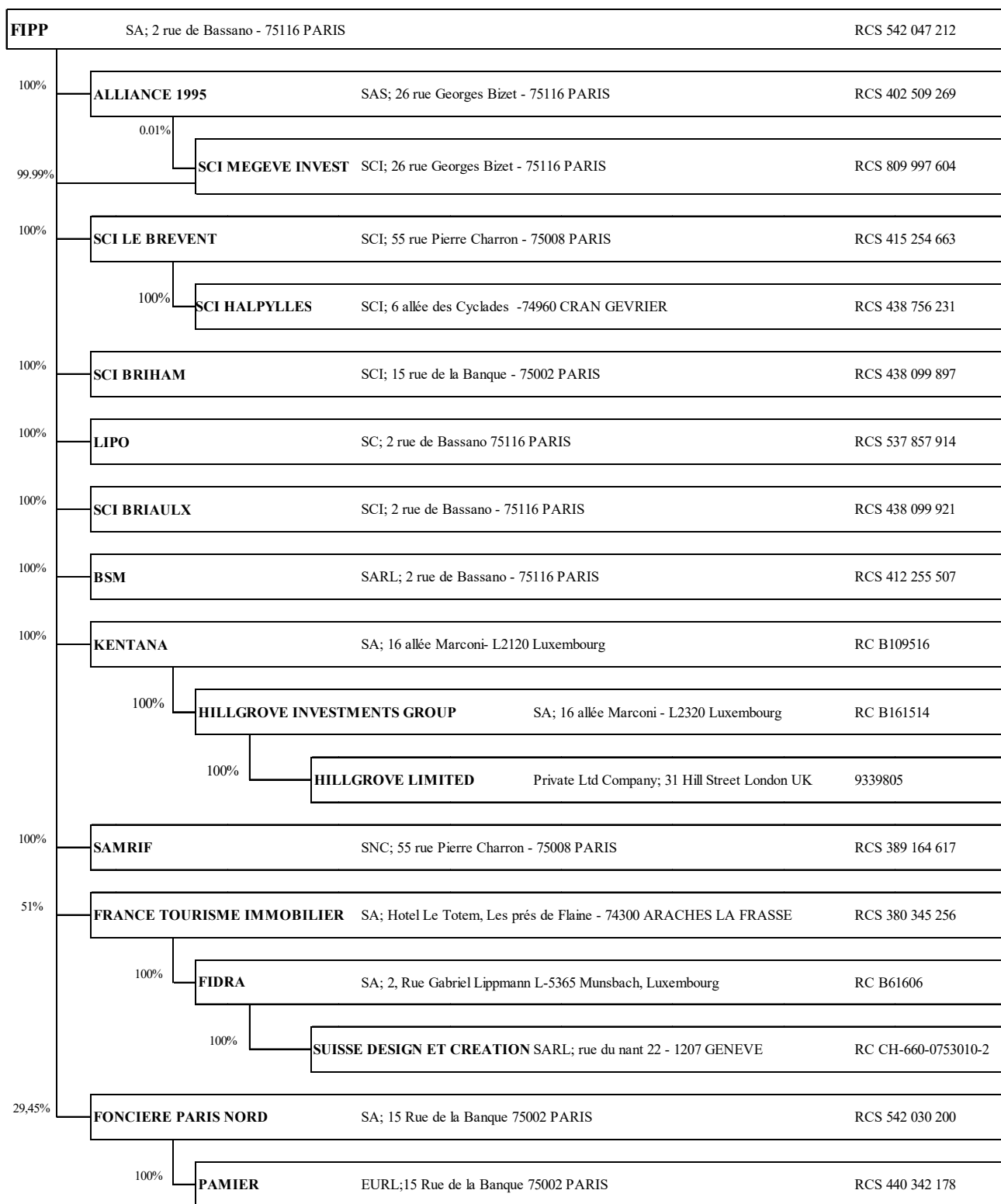
Au 30 juin 2018, la société FIPP détient 150.715.849 ORA restant à lui être remboursées en actions FONCIERE PARIS NORD. Si l'ensemble des ORA avait été remboursé au 30 juin 2018, le pourcentage de droits au capital aurait ainsi été de 75,50%.

En date du 28 juin 2018, la société FONCIERE PARIS NORD a cédé les 1.000 parts composant l'intégralité du capital social de la société MAINTREUIL pour 1 €.

La société MAINTREUIL n'est donc plus consolidée au 30 juin 2018, la cession a généré une perte de -0,9 K€.

Cette société n'avait plus ni patrimoine, ni activité opérationnelle.

## 5.2. Organigramme du groupe FIPP



### **5.3. Méthodes de consolidation**

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

Par ailleurs, la société FIPP détient une participation de 2,66% dans la société VENUS, SNC sise au 2, rue de Bassano, PARIS 16<sup>ème</sup> RCS PARIS 334 284 890 (cf. § 6.2.1).

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

L'ensemble des sociétés consolidées par intégration globale a établi pour les besoins de la présente consolidation une situation comptable intermédiaire au 30 juin 2018.

## Note 6. Notes annexes : bilan

### 6.1. Actifs non courants non financiers

#### 6.1.1. Variation du poste « immeubles de placements »

**Au 30 juin 2018 :**

| Immeubles de placement (IAS 40)             | Valeur Nette Comptable 31/12/2017 | Variation de périmètre | Entrées (dépenses immobilisées) | Sorties (cessions d'immeubles) | Transfert | Ecart de change (1) | Variation de juste valeur (2) | Valeur au 30/06/2018 |
|---|-----------------------------------|------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-----------|---------------------|-------------------------------|----------------------|
| Juste valeur                                | 68 797                            |                        |                                 |                                |           | 17                  | 77                            | 68 890               |
|   |                                   |                        |                                 |                                |           |                     | Amortissement et dépréciation |                      |
| Coût amorti (Immeubles FONCIERE PARIS NORD) | 17 928                            |                        |                                 |                                |           |                     | -337                          | 17 592               |
|   | <b>86 726</b>                     |                        |                                 |                                |           | <b>17</b>           | <b>-260</b>                   | <b>86 482</b>        |

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

(2) La variation de juste valeur des immeubles du patrimoine est de 77 K€. Sa contrepartie est comptabilisée en produit.

Les principales variations de juste valeur concernent :

- L'immeuble « Le Varet » aux Arcs 2000 + 210 K€,
- L'immeuble « Le Totem » à Flaine + 121 K€,
- Le centre commercial Clos la Garenne à Fresne + 310 K€.
- L'immeuble situé Charles Street à Londres - 564 K€,

**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               |
|   | <b>85 440</b>                     |                        |                                     |                                |           | <b>-491</b>         | <b>1 746</b>                  | <b>86 726</b>        |

(1) Les travaux immobilisés concernent les immeubles de Megève pour 26 K€ et le terrain de Verdun pour 4K€,

(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 K€. 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 K€,
- L'immeuble « Aujon » à Flaine + 100 K€,
- L'immeuble « le Totem » à Flaine +616 K€ ;
- L'immeuble Route du Planay à Megève + 174 K€,
- Le centre commercial Clos la Garenne à Fresne + 250 K€,
- L'immeuble sis à Charles Street à Londres - 564 K€.

## 6.1.2. Variations des autres actifs corporels

**Au 30 juin 2018 :**

| Valeurs Brutes                     | 31/12/2017 | Transfert | Acquisitions | Cessions             | Variation de périmètre | 30/06/2018 |
|------------------------------------|------------|-----------|--------------|----------------------|------------------------|------------|
| Immeubles                          | 8 087      |           | 165          |                      |                        | 8 252      |
| Autres immobilisations corporelles | 463        |           | 1            | -5                   |                        | 460        |
| TOTAL                              | 8 550      |           | 166          | -5                   |                        | 8 713      |
| Amortissements et dépréciations    | 31/12/2017 | Transfert | Dotations    | Cessions et Reprises | Variation de périmètre | 30/06/2018 |
| Immeubles                          | -301       |           | -5.5         |                      |                        | -307       |
| Autres immobilisations corporelles | -239       |           | -28          | 3                    |                        | -264       |
| TOTAL                              | -540       |           | -34          | 3                    |                        | -571       |
| Valeurs Nettes                     | 8 010      |           |              |                      |                        | 8 141      |

Les acquisitions de 165 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 2017**

en K€

| Valeurs Brutes                     | 31/12/2016 | Transfert | Acquisitions | Cessions             | Variation de périmètre | 31/12/2017 |
|------------------------------------|------------|-----------|--------------|----------------------|------------------------|------------|
| Immeubles                          | 7 941      |           | 143          |                      |                        | 8 087      |
| Autres immobilisations corporelles | 407        |           | 59           |                      |                        | 463        |
| 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.

### 6.1.3. Variation des immobilisations incorporelles

**Au 30 juin 2018 :**

| en K€                        | 31/12/2017 | Acquisitions | Cessions             | Entrées de périmètre | 30/06/2018 |
|------------------------------|------------|--------------|----------------------|----------------------|------------|
| Valeurs Brutes               | 1 495      |              |                      |                      | 1 495      |
| en K€                        |            | Dotations    | Cessions et Reprises | Entrées de périmètre |            |
| Amortissements/dépréciations | 746        |              |                      |                      | 746        |
| Valeurs Nettes               | 748        |              |                      |                      | 748        |

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

## 6.2. Actifs financiers

Les actifs financiers se répartissent comme suit entre les différentes catégories prescrites par la norme IFRS 9 :

| Actifs Financiers                  | au 31/12/2017                            |                               | au 30/06/2018  |                               | Niveau de juste valeur |
|------------------------------------|--|-------------------------------|--|-------------------------------|------------------------|
|                                    | Classement selon IAS 39                  | valeur comptable selon IAS 39 | Classement selon IFRS 9  | valeur comptable selon IFRS 9 |                        |
| Actifs financiers non courants     | Prêts et créances                        | 2 736                         | Coût amorti  | 2 738                         | NA                     |
| Actifs financiers non courants     | Actifs disponibles à la vente            | 4 947                         | Juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global   | 5 072                         | 3                      |
| Clients et comptes rattachés       | Prêts et créances                        | 2 715                         | Coût amorti  | 2 946                         | NA                     |
| Autres créances                    | Prêts et créances                        | 12 787                        | Coût amorti  | 12 886                        | NA                     |
| Autres actifs courants             | Prêts et créances                        | 57                            | Coût amorti  | 229                           | NA                     |
| Actifs financiers courants         | Actifs détenus à des fins de transaction | 685                           | Coût amorti  | 696                           | 3                      |
| Actifs financiers courants         | Actifs détenus à des fins de transaction | 1 285                         | Instruments de capitaux à la juste valeur par le biais du résultat | 1 267                         | 1                      |
| Trésorerie et équivalents          | Actifs détenus à des fins de transaction | 54 719                        | Coût amorti  | 7 136                         | NA                     |
| <b>Total des actifs financiers</b> |  | <b>79 931</b>                 |  | <b>32 970</b>                 |                        |



### La norme IFRS 13 définit trois niveaux de juste valeur :

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

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

#### 6.2.1. Actifs financiers non courants

##### Au 30 juin 2018 :

| Actifs financiers en K€                      | 31/12/2017   | Augmentations | Diminutions | Variation de périmètre | 30/06/2018   | Echéance       |                 |                 |
|--|--------------|---------------|-------------|------------------------|--------------|----------------|-----------------|-----------------|
|  |              |               |             |                        |              | à 1 an au plus | de 1 an à 5 ans | à plus de 5 ans |
| Actifs financiers disponibles à la vente (1) | 7 248        | 112           |             |                        | 7 360        |                | 7 360           |                 |
| Dépôts (fonds de roulement)(2)               | 255          |               |             |                        | 255          | 255            |                 |                 |
| <b>TOTAUX</b>                                | <b>7 503</b> | <b>112</b>    | <b>0</b>    |                        | <b>7 615</b> | <b>255</b>     | <b>7 360</b>    |                 |

##### Au 31 décembre 2017 :

| Actifs financiers en K€                      | 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            |                 |                 |
| <b>TOTAUX</b>                                | <b>7 210</b> | <b>294</b>    |             |                        | <b>7 503</b> | <b>255</b>     | <b>7 248</b>    |                 |

##### 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 7 360 K€ en 2018 contre 7 248 K€ en 2017). La société VENUS est une société immobilière filiale du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT. Une décision de la Cour d'appel de Paris du 27 février 2014, annulant notamment les apports d'actifs effectués en 2009 par la société FRANCE IMMOBILIER GROUP au profit de la SNC VENUS fait courir un risque patrimonial à la société VENUS, sans que ce risque puisse être apprécié à ce jour eu égard aux incertitudes qu'emportent cette décision juridique. Cette décision est consultable sur le site [www.acanthedeveloppement.fr](http://www.acanthedeveloppement.fr). Une ordonnance du juge-commissaire du 26 février 2016 a autorisé le liquidateur judiciaire de la société FIG à signer un protocole d'accord qui mettrait notamment fin à cette procédure en contrepartie d'une contribution volontaire au passif de la liquidation judiciaire de la société FIG. Cette ordonnance a fait l'objet de recours qui sont pendants devant le Tribunal de commerce de Paris. Le protocole, une fois signé par le liquidateur judiciaire, devra ensuite faire l'objet d'un jugement d'homologation par le Tribunal de commerce de Paris.

Les actions et les ORA détenues sur la société FONCIERE PARIS NORD 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 syndics des immeubles exploités.

#### 6.2.2. Actifs financiers courants

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

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

| En K€                 | ISIN          | Solde au 31/12/2017 | Acquisitions | Variation de juste valeur | Cession | Solde au 30/06/2018 |
|-----------------------|---------------|---------------------|--------------|---------------------------|---------|---------------------|
| <b>Actions</b>        |               |                     |              |                           |         |                     |
| ACANTHE DEVELOPPEMENT | FR 0000064602 | 261                 |              | -71                       |         | 190                 |
| ADC SIIC              | BE 0974269012 | 2                   |              |                           | -2      |                     |
|                       |               | 263                 |              | -71                       | -2      | 190                 |

La baisse du cours d'ACANTHE DEVELOPPEMENT résulte de la distribution de dividende intervenue au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2018 pour laquelle un produit de +91 K€ a été enregistré.

### 6.2.3. Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

| en milliers d'€  | Valeur nette 30/06/2018 | Valeur nette 31/12/2017 |
|------------------|-------------------------|-------------------------|
| SICAV monétaires |                         |                         |
| Disponibilités   | 1 066                   | 1 687                   |
| <b>TOTAL</b>     | <b>1 066</b>            | <b>1 687</b>            |

### 6.3. Stocks

**Au 30 juin 2018 :**

| en K€                    | 31/12/2017 | Acquisitions | Diminutions | Entrées de périmètre | 30/06/2018 |
|--------------------------|------------|--------------|-------------|----------------------|------------|
| Marchandises             | 62         |              |             |                      | 62         |
| Articles de Maroquinerie | 81         |              |             |                      | 81         |
| <b>Totaux</b>            | <b>143</b> |              |             |                      | <b>143</b> |

Il s'agit de stock de marchandises et d'articles de maroquinerie issus de l'activité liée à la marque JACQUES FATH (maroquinerie de luxe) qui n'a pas connu d'évolution depuis le dernier exercice.

**Au 31 décembre 2017 :**

| en K€                    | 31/12/2016 | Acquisitions | Diminutions | Entrées de périmètre | 31/12/2017 |
|--------------------------|------------|--------------|-------------|----------------------|------------|
| Marchandises             | 62         |              |             |                      | 62         |
| Articles de Maroquinerie | 81         |              |             |                      | 81         |
| <b>Totaux</b>            | <b>143</b> |              |             |                      | <b>143</b> |

#### 6.4. Autres actifs courants

Les autres actifs courants se présentent comme suit :

**Au 30 juin 2018 :**

| en K€                        | 30/06/2018   |              |              |                          |   |                          |
|------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------------------|---|--------------------------|
|                              | 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 | 1 504        | -357         | 1 147        | 1 147                    |   |                          |
| Autres créances              | 1 393        | - 47         | 1 346        | 1 346                    |   |                          |
| <b>TOTAUX</b>                | <b>2 897</b> | <b>-404</b>  | <b>2 493</b> | <b>2 493</b>             |   |                          |

Les autres créances au 30 juin 2018, sont composées principalement de :

- La TVA déductible pour 1 082 K€,
- De fournisseurs débiteurs pour 43 K€,
- Une saisie attribution dans le cadre d'un litige en cours pour 73 K€.

**Au 31 décembre 2017 :**

| en K€                        | 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                    |   |                          |
| <b>TOTAUX</b>                | <b>3 155</b> | <b>-784</b>  | <b>2 371</b> | <b>2 371</b>             |   |                          |

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

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

## **6.5. Capitaux propres**

Au 30 juin 2018, 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€.

Capitaux propres des participations ne donnant pas le contrôle :

| En K€            | A Nouveau    | Autres éléments du résultat global | Variation de pourcentage d'intérêt | Résultat 2018 | Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle au 30/06/2018 |
|------------------|--------------|------------------------------------|------------------------------------|---------------|---|
| Minoritaires FTI | 4 806        | -11                                |                                    | -86           | 4 709   |
| Minoritaires FPN | -428         |                                    | 52                                 | -1 906        | -2 282  |
| <b>TOTAL</b>     | <b>4 378</b> | <b>-11</b>                         | <b>52</b>                          | <b>-1 992</b> | <b>2 426</b>  |

## **6.6. Provisions pour risques et charges**

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

| En K€                         | 2018       | 2017       |
|-------------------------------|------------|------------|
| Litiges prud'hommiaux         | 79         | 160        |
| Litiges avec des fournisseurs | 349        | 349        |
| Litiges avec des locataires   | 270        | 270        |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>698</b> | <b>779</b> |

Une provision pour risque a été reprise pour 81 K€ après la condamnation définitive dans un litige prudhommal qui a entraîné la constatation d'une dette pour 56 K€.

## **6.7. Passifs financiers courants et non courants**

Au 30 juin 2018, le montant total des passifs financiers courants et non courants s'élève à 5.161 K€ contre 5.136 K€ au 31 décembre 2017.

L'excédent de trésorerie net, calculé par différence entre la trésorerie et équivalents de trésorerie et les passifs financiers bruts, ressort à 4.095 K€ au 30 juin 2018 contre 3.448 K€ au 31 décembre 2017.

Au 30 juin 2018, les passifs financiers courants et non courants se présentent comme suit :

| Dettes<br>en milliers d'€                                     | 31/12/2017   | Variations de la période |               |                  | 30/06/2018   |
|---|--------------|--------------------------|---------------|------------------|--------------|
|   |              | Cash                     | Actualisation | Variation de BFR |              |
| <b>Passifs non courants</b>                                   |              |                          |               |                  |              |
| Emprunts obligataires   | 22           |                          |               |                  | 22           |
| Emprunts et dettes > 1 an auprès des établissements de crédit |              |                          |               |                  |              |
| Autres emprunts et dettes >1 an                               |              |                          |               |                  |              |
| <b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>              | <b>22</b>    |                          | <b>0</b>      |                  | <b>22</b>    |
| <b>Passifs courants</b>                                       |              |                          |               |                  |              |
| Emprunts obligataires   | 19           |                          | 1             |                  | 20           |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an | 5 059        |                          |               |                  | 5 059        |
| Autre emprunt   |              | 7                        |               |                  | 7            |
| Découverts bancaires  |              | 1                        |               |                  | 1            |
| Intérêts courus   | 35           | -35                      |               | 52               | 52           |
| <b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS</b>                  | <b>5 114</b> | <b>-27</b>               |               | <b>52</b>        | <b>5 139</b> |
| <b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS</b>                           | <b>5 137</b> | <b>-27</b>               | <b>1</b>      | <b>52</b>        | <b>5 162</b> |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie                       | 1 688        | -622                     |               |                  | 1 066        |
| <b>ENDETTEMENT NET</b>  | <b>3 449</b> | <b>595</b>               | <b>1</b>      | <b>52</b>        | <b>4 096</b> |

Les découverts de trésorerie sont présentés au poste Passifs financiers courants

Le capital restant dû des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ressort à 5 059 K€ au 30 juin 2018. Ce montant n'est composé que d'emprunts à taux variable.

Les échéances, la nature des taux et leur périodicité ou date de re-fixation pour tous les contrats souscrits au 30 juin 2018, 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<br>Changement de<br>Taux | Date fin<br>d'emprunt | TAUX   | Parts    |                      |                     |           | Total des<br>décaissements<br><br>En K€ |
|--------------------------|----------------------|-------------------------------|-----------------------|--------|----------|----------------------|---------------------|-----------|---|
|                          |                      |                               |                       |        | < 3 mois | > 3 mois et<br>< 1an | >1 an et<br>< 5 ans | à + 5 ans |   |
| BNP                      | Euribor 3 Mois + 3 % | Trim.                         | dec-2018              | 3.000% | 21       | 2 869                |                     |           | 2 890                                   |
| Crédit Foncier de France | Euribor 3 Mois + 3 % | Trim.                         | dec-2018              | 3.000% | 17       | 2 228                |                     |           | 2 245                                   |
| TOTAL GENERAL            |                      |                               |                       |        | 38       | 5 097                |                     |           | 5 135                                   |

### Echéancier et juste valeur des dettes

**Au 30 juin 2018 :**

| en milliers d'€                    | Echéance à un<br>an au plus | Echéance à<br>plus d'un an et<br>à moins de 5<br>ans | Echéance à +<br>de 5 ans | TOTAL         | Coût<br>amorti | TIE          | Juste<br>valeur | Niveau de<br>juste valeur |
|------------------------------------|-----------------------------|--|--------------------------|---------------|----------------|--------------|-----------------|---------------------------|
| Emprunts et dettes financières (1) | 5 139                       | 22   |                          | 5 161         | 80             | 5 081        | 5 161           | N/A                       |
| Dépôts et cautionnements           | 314                         |  |                          | 314           | 314            |              | 314             | N/A                       |
| Dettes fournisseurs                | 2 182                       |  |                          | 2 182         | 2 182          |              | 2 182           | N/A                       |
| Dettes fiscales et sociales        | 9 812                       |  |                          | 9 812         | 9 812          |              | 9 812           | N/A                       |
| Autres dettes                      | 15 734                      |  |                          | 15 734        | 15 734         |              | 15 734          | N/A                       |
| Autres passifs courants            | 512                         |  |                          | 512           | 512            |              | 512             | N/A                       |
| <b>TOTAUX</b>                      | <b>33 693</b>               | <b>22</b>  |                          | <b>33 715</b> | <b>28 634</b>  | <b>5 081</b> | <b>33 715</b>   |                           |

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

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

- Dettes de personnel et de charges sociales pour 72 K€,

- Dettes de TVA pour 191 K€,
  - Taxes foncières pour 8.634 K€ dont 8.428 K€ afférents au sous-groupe FONCIERE PARIS NORD (cf. § 10.2),
  - Taxe sur les bureaux pour 667 K€ afférents au sous-groupe FONCIERE PARIS NORD ;
  - Taxes liées aux filiales étrangères pour 86 K€,
  - Taxes liées à la filiale FIDRA pour 157 K€,
  - Taxes diverses pour 6 K€.
- Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :
- Avance en compte courant reçue de la société RODRA pour 14.207 K€ (dont 14.137 K€ de prêt et 70 K€ d'intérêts courus) et de la société VENUS pour 1.007 K€ (dont 1.002 K€ de prêt et 5 K€ d'intérêts courus),
  - Avoirs à établir pour 79 K€, correspondants à la reddition des comptes de locataires,
  - De la dette contractée pour l'acquisition d'actions, ORA et BSA de la société FONCIERE PARIS NORD pour 287 K€,
  - D'une dette vis-à-vis d'un ancien salarié à la suite d'une décision prudhomme pour 57 K€
  - De clients créditeurs pour 41 K€.

### 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                    |
| <b>TOTAUX</b>                      | <b>26 551</b>            | <b>5 114</b>                                |                       | <b>31 665</b> | <b>26 606</b> | <b>5 059</b> | <b>31 665</b> |                        |

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

- Dettes de personnel et de charges sociales pour 74 K€,
- Dettes de TVA pour 269 K€,
- Taxes foncières pour 7 039 K€, afférentes au sous groupe FONCIERE PARIS NORD ,
- 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€.

## **Note 7. Notes annexes : compte de résultat**

### **7.1. Revenus nets des immeubles**

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

| en milliers d'€                   | 30/06/2018    | 30/06/2017    |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Loyers                            | 1 095         | 1 106         |
| Charges locatives refacturées     | 366           | 391           |
| Charges locatives globales        | ( 2 614 )     | ( 2 651 )     |
| <b>Revenus nets des immeubles</b> | <b>-1 154</b> | <b>-1 154</b> |

Au 30 juin 2018, le chiffre d'affaires connaît une régression de -2,4% (1.460 K€ en 2018 contre 1.496 K€ en 2017).

La quasi stabilité des loyers (-9 K€ soit -1,1%) masque des évolutions contrastées :

- D'une part, la baisse des loyers du sous-groupe FONCIERE PARIS NORD (-131 K€) ;
- D'autre part, l'augmentation du loyer de l'hôtel « Le Totem » à Flaines (+114 K€) ; Cette hausse s'explique par la fin de la réduction de loyer accordé au preneur de l'hôtel au cours de la période précédente.

Enfin les loyers des autres sites progressent par l'effet de leur indexation de +8 K€.

La refacturation des charges locatives baissent plus nettement que les loyers. Là encore, le site du BANC MESNIL, propriété du sous-groupe FONCIERE PARIS NORD est la cause principale de cette baisse (-44 K€) alors que l'ensemble des autres localisations immobilières progresse de +19 K€.

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

## 7.2. Résultat opérationnel

| En milliers d'€                                   | 30/06/2018     | 30/06/2017 |
|---|----------------|------------|
| Frais de personnel                                | (217)          | (320)      |
| Autres frais généraux                             | (506)          | (786)      |
| Autres produits et charges                        | (527)          | (408)      |
| Variation de valeur des immeubles de placement    | (264)          | 3 038      |
| Dotations aux autres amortissements et provisions | (153)          | (107)      |
| Reprises des autres amortissements et provisions  | 579            | 713        |
| Résultat de cession des entités déconsolidées     | (1)            | 8          |
| <b>Charges / Produits Net(tes) d'Exploitation</b> | <b>(1 089)</b> | <b>984</b> |
| Résultat de cession d'immeubles de placement      |                |            |
| <b>Résultat opérationnel</b>                      | <b>(2 242)</b> | <b>984</b> |

Les frais de personnel (-217K€) enregistrent les salaires et les charges sociales des salariés du groupe minorés des refacturations opérées à l'extérieur du groupe (+41 K€) et augmentés des coûts de personnel externe refacturés au groupe FIPP (-96 K€).

La variation de juste valeur des immeubles de placement (-264 K€ entre les exercices 2018 et 2017) représente :

- l'accroissement de la juste valeur des immeubles de placement (+77K€),
- la réalisation de travaux immobilier (+17 K€),
- et les dotations aux amortissements et dépréciations sur l'ensemble immobilier du Blanc Mesnil (-337 K€) qui est enregistré au coût amorti.

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

Les dotations aux autres amortissements et provisions se décomposent en dotation aux amortissements pour 34 K€, et en dépréciations de créances commerciales pour 3 K€.

Les reprises de provision concernent :

la reprise de dépréciation sur créances commerciales de FONCIERE PARIS NORD pour 498 K€, cette reprise fait face à la constatation des pertes des créances comptabilisées au poste «autres produits et autres charges» pour -491 K€,  
la reprise de provision pour charge à hauteur de 81 K€ afférente à un litige prudhommal définitivement clos.

La déconsolidation de la société MAINTREUILS' est traduite par un résultat de cession de -1 K€.



### 7.3. Résultat net

| en milliers d'€                                       | 30/06/2018       | 30/06/2017     |
|---|------------------|----------------|
| <b>Résultat opérationnel</b>                          | <b>( 2 242 )</b> | <b>984</b>     |
| Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie | ( 71 )           | 15             |
| Coût de l'endettement financier brut                  | ( 81 )           | ( 137 )        |
| <b>Coût de l'endettement financier net</b>            | <b>( 151 )</b>   | <b>( 122 )</b> |
| Autres produits et charges financiers                 | ( 10 )           | ( 126 )        |
| <b>Résultat avant impôts</b>                          | <b>( 2 404 )</b> | <b>736</b>     |
| Ecart d'acquisition négatif                           |                  |                |
| Charge d'impôt  | ( 10 )           |                |
| <b>Résultat net</b>                                   | <b>( 2 414 )</b> | <b>736</b>     |
| attribuable aux                                       |                  |                |
| Propriétaires du groupe                               | <b>( 421 )</b>   | <b>2 590</b>   |
| Participations ne donnant pas le contrôle             | ( 1 993 )        | ( 1 854 )      |

Le coût de l'endettement financier net est constitué principalement des charges d'intérêt sur emprunt (-81 K€) et de l'appréciation de la juste valeur des actifs financiers courants (-70K€).

Les autres charges financières sont composées de :

- Les intérêts sur comptes courant pour -75 K€,
- Les charges d'intérêts de retard pour -12 K€ ;
- Les pertes de change pour -13 K€ ;
- Les dividendes reçus des titres ACANTHE DEVELOPPEMENT pour +90 K€

## **Note 8. Secteurs opérationnels**

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

### **8.1. Patrimoine Immobilier sectoriel**

#### *Répartition du patrimoine immobilier en valeur*

| <b>Par secteur géographique</b> | <b>30-juin-18</b> | <b>31-déc-17</b> |
|---------------------------------|-------------------|------------------|
| En K€                           |                   |                  |
| Province                        | 53 916            | 53 585           |
| Paris et Région Parisienne      | 28 096            | 27 957           |
| Etranger                        | 12 415            | 12 961           |
| <b>Total</b>                    | <b>94 427</b>     | <b>94 503</b>    |

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

#### *Répartition du patrimoine immobilier en surfaces*

| <b>Nature du patrimoine</b>      |                   |                  | <b>Situation géographique</b>                         |                   |                  |
|----------------------------------|-------------------|------------------|---|-------------------|------------------|
| <b>En m<sup>2</sup></b>          | <b>30-juin-18</b> | <b>31-déc-17</b> | <b>Répartition en % en fonction des m<sup>2</sup></b> | <b>30-juin-18</b> | <b>31-déc-17</b> |
| 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           | <b>Total</b>  | <b>100%</b>       | <b>100%</b>      |
| Divers (3)                       | 113               | 113              |   |                   |                  |
| <b>Total</b>                     | <b>90 313</b>     | <b>90 313</b>    |   |                   |                  |

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

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

La surface des terrains non bâtis (à Verdun) au 30 juin 2018 s'élève à 127 ares et 05 centiares.

## 8.2. Compte de résultat sectoriel

Au 30 juin 2018 :

### Compte de résultat par secteur d'activité au 30 juin 2018

| (en K€)   | Bureaux     | Commerces   | Hôtels     | Habitations  | Projet de restructuration | Non affectable | TOTAL          |
|---|-------------|-------------|------------|--------------|---------------------------|----------------|----------------|
| Loyers  | -           | 17          | 758        | 297          | 22                        | -              | 1 095          |
| Charges locatives refacturées                     | -           | 6           | 124        | 99           | 138                       | -              | 366            |
| Charges locatives globales                        | -           | (109)       | (428)      | (107)        | (1 967)                   | (3)            | (2 614)        |
| <b>Revenus nets des immeubles</b>                 | -           | <b>(85)</b> | <b>453</b> | <b>289</b>   | <b>(1 807)</b>            | <b>(3)</b>     | <b>(1 154)</b> |
| Frais de personnel (1)                            | (10)        | (20)        | (150)      | (11)         | (25)                      | (1)            | (217)          |
| Autres frais généraux (2)                         | (18)        | (34)        | (254)      | (19)         | (180)                     | (1)            | (506)          |
| Autres produits et charges                        | -           | -           | 114        | -            | (639)                     | (2)            | (527)          |
| Variation de valeur des immeubles de placement    | -           | 310         | 331        | (568)        | (337)                     | -              | (264)          |
| Dotations aux autres amortissements et provisions | -           | -           | (6)        | (12)         | (133)                     | (1)            | (153)          |
| Reprise des autres amortissements et provisions   | -           | -           | 81         | -            | 498                       | -              | 579            |
| Résultat de cession des entités déconsolidées     | -           | -           | -          | -            | -                         | (1)            | (1)            |
| Produits de trésorerie                            | (4)         | (7)         | (55)       | (4)          | -                         | (0)            | (71)           |
| Coût de l'endettement financier brut              | -           | -           | -          | -            | (81)                      | -              | (81)           |
| Autres produits et charges financiers             | (1)         | (1)         | (7)        | (1)          | -                         | (0)            | (10)           |
| <b>Résultat avant impôt</b>                       | <b>(32)</b> | <b>162</b>  | <b>506</b> | <b>(326)</b> | <b>(2 704)</b>            | <b>(9)</b>     | <b>(2 404)</b> |
| Impôts sur les sociétés                           | -           | -           | -          | -            | -                         | (10)           | (10)           |
| <b>Résultat net</b>                               | <b>(32)</b> | <b>162</b>  | <b>506</b> | <b>(326)</b> | <b>(2 704)</b>            | <b>(19)</b>    | <b>(2 414)</b> |

(1) Les frais de personnel et les autres frais généraux sont répartis en fonction des m<sup>2</sup>.

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

**Au 30 juin 2017 :**

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

(1) Les frais de personnel et les autres frais généraux sont répartis en fonction des m<sup>2</sup>.

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

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

Au 30 juin 2018 :

### Compte de résultat par zone géographique au 30 juin 2018

| (en K€)   | Paris | Région<br>Parisienne<br>hors Paris | Province   | Etranger     | Non<br>affectable | TOTAL          |
|---|-------|------------------------------------|------------|--------------|-------------------|----------------|
| Loyers  | -     | 39                                 | 919        | 136          | -                 | <b>1 095</b>   |
| Charges locatives refacturées                     | -     | 144                                | 217        | 5            | -                 | <b>366</b>     |
| Charges locatives globales                        | -     | (2 197)                            | (412)      | (5)          | -                 | <b>(2 614)</b> |
| <b>Revenus nets des immeubles</b>                 | -     | <b>(2 014)</b>                     | <b>723</b> | <b>136</b>   | -                 | <b>(1 154)</b> |
| Frais de personnel (1)                            | -     | (55)                               | (158)      | (3)          | -                 | <b>(217)</b>   |
| Autres frais généraux (2)                         | -     | (232)                              | (269)      | (5)          | -                 | <b>(506)</b>   |
| Autres produits et charges                        | -     | (526)                              | -          | -            | (2)               | <b>(527)</b>   |
| Variation de valeur des immeubles de placement    | -     | (27)                               | 331        | (568)        | -                 | <b>(264)</b>   |
| Dotations aux autres amortissements et provisions | -     | (139)                              | (13)       | -            | (1)               | <b>(153)</b>   |
| Reprise des autres amortissements et provisions   | -     | 579                                | -          | -            | -                 | <b>579</b>     |
| Résultat de cession des entités déconsolidées     | -     | -                                  | -          | -            | (1)               | <b>(1)</b>     |
| Produits de trésorerie                            | -     | (11)                               | (58)       | (1)          | -                 | <b>(71)</b>    |
| Coût de l'endettement financier brut              | -     | (81)                               | -          | -            | -                 | <b>(81)</b>    |
| Autres produits et charges financiers             | -     | (2)                                | (8)        | (0)          | -                 | <b>(10)</b>    |
| <b>Résultat avant impôt</b>                       | -     | <b>(2 507)</b>                     | <b>547</b> | <b>(441)</b> | <b>(4)</b>        | <b>(2 405)</b> |
| Impôts sur les sociétés                           | -     | -                                  | -          | -            | (9)               | <b>(9)</b>     |
| <b>Résultat net</b>                               | -     | <b>(2 507)</b>                     | <b>547</b> | <b>(441)</b> | <b>(13)</b>       | <b>(2 414)</b> |

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

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

**Au 30 juin 2017 :**

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

(1) Les frais de personnel et les autres frais généraux sont répartis en fonction des m<sup>2</sup>.

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

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

## **Note 9. Engagements hors bilan**

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

### **9.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé**

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

### **9.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement**

#### 9.2.1. Engagements donnés

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

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

Les durées des engagements sont liées à celles des emprunts.

#### **Autres engagements**

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

#### 9.2.2. Engagements reçus

Néant

### **9.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe**

#### 9.3.1. Engagements donnés

#### **Hypothèques légales du trésor :**

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

Au 30 juin 2018, 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 9 975 K€.

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

A ce jour, la société FIPP n'a pas demandé de remboursement anticipé de tous les ORA FPN qu'elle détient. Si l'ensemble des détenteurs d'ORA demandaient le remboursement en actions, la société FIPP détiendrait 75,50% du capital de la société FONCIERE PARIS NORD.

### 9.3.2. Engagements reçus

Néant

### 9.3.1. Engagements réciproques

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

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

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

| en K€   | à -1 an | de 1 à 5 ans | + de 5 ans |
|---|---------|--------------|------------|
| Paiements futurs minimaux des locations non résiliables | 525     | 2 100        | 2 056      |
| Loyers conditionnels de la période                      | Neant   |              |            |



## **Note 10. Autres informations**

### **10.1. Actif net réévalué**

Le Groupe FIPP a décidé d'adopter la méthode de la juste valeur prévue par la norme IAS 40 et définie par la norme IFRS 13, afin d'évaluer les immeubles de placement. Cette option a pour objet de refléter dans les comptes consolidés les variations du marché des « immeubles de placement », et de donner au patrimoine sa valeur de marché.

#### Contexte économique

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

Après l'année 2017 qui s'était conclue par un taux de croissance de 2,3% (dont +0,8% au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre 2017), l'année 2018 présente une décélération marquée (avec +0,2% de croissance du PIB au 1<sup>er</sup> trimestre 2018).

Néanmoins, et malgré quelques éléments inquiétants, l'économie présente toujours des variables qui devraient assurer un taux de croissance de 1,7 % à la fin de l'année 2018.

Le contexte international présente plusieurs facteurs de déséquilibre au rang des quels figure la remontée du prix du pétrole sous-tendue par les tensions géopolitiques au Moyen Orient.

Par ailleurs ; les tensions protectionnistes avec les Etats Unis, mettant à mal l'équilibre des grands flux commerciaux avec les autres grands pôles économiques (Chine, UE), et la politique monétaire américaine plus restrictive (relèvement par la FED de son taux directeur), conduite pour contrecarrer le risque d'inflation, restreignent les perspectives de croissance. Toutefois le moteur de la croissance américaine devrait rester prépondérant sous l'impulsion notamment de la demande des ménages qui bénéficieraient des mesures fiscales instaurées en 2017.

En France, malgré le niveau d'activité qui demeure élevé, le climat des affaires s'est dégradé, et la baisse du taux de chômage évolue plus lentement qu'en 2017.

Plus inquiétant est le retour de l'inflation (+2% en mai 2018) sous l'impulsion des prix des produits pétroliers et les hausses tarifaires du tabac qui amputent durablement la capacité de consommation des ménages.

A contrario, la suppression pour certains ménages de la taxe d'habitation devrait sur la fin de l'année atténuer cette érosion du pouvoir d'achat.

De plus, si l'investissement des entreprises demeure dynamique, la balance commerciale s'est détériorée, les exportations françaises s'étant repliées et le déficit afférent aux produits énergétiques s'étant creusé consécutivement à la remontée des cours du pétrole. Une perspective d'amélioration résiderait pour la fin de l'année dans une prévision de demande mondiale dynamique mais les espoirs de livraisons d'importants contrats aéronautiques se sont envolés après le rétablissement des sanctions économiques américaines vis-à-vis de l'Iran..

Les menaces internationales et l'imprévisibilité de certains de ses acteurs peuvent à tout moment remettre en cause la situation économique telle qu'elle peut être analysée à ce jour.

#### **Marché hôtelier de montagne**

L'hôtellerie de montagne a connu une bonne saison hivernale 2017-2018 .

Les excellentes conditions d'enneigement aux moments propices des vacances scolaires , notamment à Noël ont attiré la clientèle, mais le défaut d'ensoleillement et les périodes de redoux rendant le manteau neigeux instable ont limités cette aubaine climatique.

L'afflux des vacanciers a bénéficié en premier lieu aux résidences, la progression des nuitées hôtelières s'est limitée à +1,3% ce qui représente toutefois une performance par rapport au repli de l'hiver précédent (-9,1%).

Les prévisions de fréquentation estivale 2018, tablent sur un niveau identique à celui de l'exercice précédent mais pourraient être améliorées par l'accroissement du nombre de départ en vacances des ménages, la recherche de la fraîcheur pendant les épisodes caniculaires et une politique de prix attractive.

Indépendamment des aléas climatiques, les habitudes de consommation des clients à la montagne évoluent.

A l'image de la population générale la clientèle de la montagne vieillit et délaisse les activités de « glisse » pour des raisons de sécurité et de santé et privilégie l'ambiance de la montagne et la convivialité.

Dés lors, le nombre des 'non-skieurs progresse et représente dorénavant plus d'un tiers de la clientèle ; ils recherchent des activités diversifiées : sportives (raquettes, VTT...) culturelles (patrimoine, faune, flore...) ou de bien être (Spa, fitness, piscine...).

Le parc immobilier doit donc évoluer afin de ne plus constituer un simple lieu pour dormir mais devenir un véritable lieu de résidence cultivant le bien être et adapté à la convivialité en famille ou entre amis.

## **Le marché londonien**

La tendance amorcée en 2017 par l'économie britannique s'est accentuée en 2018.

Le pouvoir d'achat des ménages est érodé par la hausse du prix du pétrole et la faiblesse de la livre sterling; l'investissement est pénalisé par l'attentisme généré par le BREXIT.

Enfin, le commerce extérieur ne contribue plus à la croissance contrairement à l'année précédente.

Globalement, l'activité britannique est en perte de vitesse, l'économie est atone avec une croissance prévue de 1,3% contre 1,8% en 2017.

Après une baisse des prix de 1,8% en 2017, l'immobilier résidentiel à Londres va encore baisser en 2018.

Deux facteurs entretiennent cette baisse :

- la stamp duty, impôt à l'achat dont le taux varie plus que proportionnellement à la croissance du prix du bien immobilier, pénalise très fortement les biens de luxe, aussi tous les quartiers du centre de Londres (Mayfair, Chelsea, South Kensington...) voient leur prix baisser contrairement aux zones moins centrales ou aux plus petits appartements ;
- le BREXIT dont les modalités tardent à se faire connaître, prolonge l'incertitude et développe l'attentisme de la clientèle étrangère.

Cependant cette évolution récente ne gomme pas les vertigineuses hausses de prix des dernières années, les prix de l'immobilier résidentiel à Londres restent élevés et le pouvoir d'attraction de la capitale anglaise demeure intacte.

## **Le Patrimoine du Groupe :**

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

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

Colomer Expertises, 4 rue de Castellane - 75008 PARIS,

Bergeras Expertises, 8 rue de l'Alboni 75016 PARIS,

Knight Frank LLP, 55 Baker Street – Londres (Royaume Uni) autant de cabinets d'expertises reconnus en raison de leur spécificité. Ces expertises ou actualisations ont été réalisées en date du 30 juin 2018.

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

Au 30 juin 2018, le patrimoine du groupe est estimé à 94 427 K€. Il est composé à hauteur de 871 K€ de

bureaux, 1 689 K€ de commerces, 48 861 K€ de murs d'hôtels et résidences hôtelières (dont 7 938 K€ d'immeubles en travaux importants), 25 015 K€ d'immeubles résidentiels, et de 400 K€ de charges foncières (terrain de Verdun), de réserves et caves et de parkings (résidence La Forêt).

L'ensemble immobilier du Blanc Mesnil en projet de restructuration étant valorisé quant à lui 17 592 K€.

En surfaces, les bureaux représentent 1 844 m<sup>2</sup>, les commerces 3 574 m<sup>2</sup>, les hôtels 26 549 m<sup>2</sup>, le résidentiel 1 952 m<sup>2</sup> et l'immeuble en travaux important 2 250 m<sup>2</sup>. L'ensemble immobilier du Blanc Mesnil en projet de restructuration représente une surface de 54 030 m<sup>2</sup>. Les caves représentent 113 m<sup>2</sup> et les charges foncières 127a05ca.

La situation nette du Groupe attribuable aux propriétaires ressort de ce fait à 70 120 K€. Pour le calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR), il est ajouté à ce montant celui des titres d'autocontrôle dont la valeur d'acquisition a été déduite des fonds propres en consolidation ainsi que la plus-value latente sur ces actions.

L'Actif Net Réévalué hors droits se détermine ainsi au 30 juin 2018, comparé à celui du 31 décembre 2017 :

| en K€                                      | 30/06/2018      | 31/12/2017      |
|--|-----------------|-----------------|
| Capitaux propres consolidés                | 70 120          | 70 659          |
| Titres d'autocontrôle ;                    |                 |                 |
| 7 128 685 actions                          | 991             | 991             |
| Plus/Moins value sur titres d'autocontrôle | 3 342           | 3 375           |
| <b>ACTIF NET REEVALUE</b>                  | <b>74 454</b>   | <b>75 025</b>   |
| Nombre d'actions                           | 122 471 554     | 122 471 554     |
| <b>ANR par action</b>                      | <b>0.6079 €</b> | <b>0.6126 €</b> |

## **10.2. Litiges et passifs éventuels**

### **- 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.

Par arrêt du 22 mars 2018, la Cour de cassation a rejeté de notre pourvoi et a condamné le Brévent à la somme de 3000 € article 700.

## **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<sup>ère</sup> 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<sup>ère</sup> échéance du contrat de promotion immobilière conclu entre PAMIER et VINOHRADY et cédé à MALA STRANA le 21 mars 2014. Le prix de cession a été réglé par FPN à MALA STRANA par l'attribution de 10 560 000 ORABSA FPN émises par décision de l'AGE du 16 juin 2014.

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

Le 27 septembre 2016, FPN ayant ainsi payé le prix de la créance ci-dessus, a assigné en intervention forcée, la société OTT PROPERTIES (ex MALA STRANA) afin d'obtenir sa condamnation à garantir FPN et PAMIER de toute condamnation éventuelle. La 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 et Lacaton a été assignée en intervention forcée par FPN. Les plaidoiries sont fixées le 20 septembre 2018.

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).

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

La condamnation à la somme de 273 600 € TTC résulte d'une procédure en référé provision diligentée le 29 avril 2016 par LACATON. En effet, par ordonnance du 29 juin 2016, le Tribunal de commerce de Paris a condamné VINOHRADY et PAMIER à payer par provision au groupement de maîtrise d'œuvre la somme de

273 600 € TTC en principal assortie des intérêts moratoires. Un appel a été interjeté. L'éventuelle infirmation de l'ordonnance de référé du 29 juin 2016 n'affectant ni la validité ni l'opposabilité à Pamier du jugement du 17 novembre 2016, nous nous désistons le 8 février 2018.

Par ordonnance du 17 mai 2018, le tribunal a acté le désistement d'instance et VINOHRADY a été condamnée à verser la somme de 13 000€ d'indemnité de procédure.

- **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.

Par ordonnance du 13 décembre 2017, le juge a fait droit à la mesure d'instruction sollicitée par les parties et a désigné M.Levève en qualité d'expert avec pour mission d'évaluer le montant de indemnités d'éviction et d'occupation respectivement dues à chacune des parties.

L'expert devra déposer son rapport avant le 30 novembre 2018.

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

La société BLANAP avait confié à la société API RESTAURATION, l'exploitation du restaurant inter entreprise du centre d'affaire Paris Nord. API RESTAURATION devait régler à BLANAP toutes les charges liées à l'exploitation et à l'occupation des locaux. API RESTAURATION n'a jamais procédé au règlement de ces charges. Dans ces conditions, la société BLANAP a été contrainte de diligenter une procédure en paiement 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. Par arrêt du 22 novembre 2017, la Cour de cassation a rejeté notre pourvoi et nous a condamné à verser à API la somme de 3K€ d'article 700 cpc.

- **Litige sur les taxes foncières**

La norme IFRIC 21, d'application obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, impose de constater dans les comptes consolidés semestriels la totalité de la charge annuelle de taxe foncière bien que celle-ci ne soit pas encore exigible à la date du 30 juin, ce qui représente une charge sur le premier semestre de 1 263 K€ en principal.

Au 30 juin 2018, les montants théoriquement dus par la société PAMIER – venant aux droits des sociétés AD INVEST et BLANAP – au titre des taxes foncières afférentes aux immeubles Bonaparte, Continental et Ampère sont les suivants :

Montants en milliers d'€

| Entité d'origine | Impôts        | Années | Principal    | Règlements | Solde restant dus |
|------------------|---------------|--------|--------------|------------|-------------------|
| SARL PAMIER      | Majoration    | 2011   | 76           | 34         | 42                |
| SARL PAMIER      | 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                |
| SARL PAMIER      | Taxe Foncière | 2018   | 660          |            | 660               |
| SARL PAMIER      | Majoration    | 2018   | 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                |
| SCI BLANAP       | Taxe Foncière | 2018   | 408          |            | 408               |
| SCI BLANAP       | Majoration    | 2018   | 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                |
| AD INVEST        | Taxe Foncière | 2018   | 195          |            | 195               |
| AD INVEST        | Majoration    | 2018   | 19           |            | 19                |
| <b>TOTAUX</b>    |               |        | <b>8 623</b> | <b>192</b> | <b>8 428</b>      |

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

Dès lors, la société PAMIER a engagé plusieurs procédures contentieuses et précontentieuses pour contester ces taxes. Certaines sont toujours en cours au 30 juin 2018.

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) ont fait pour leur part l'objet d'une requête devant le Tribunal Administratif de Montreuil, enregistrée le 5/03/2014 suite au rejet des réclamations par l'administration, pour un montant de 86 441 euros, pénalités comprises. Le Tribunal ayant rejeté la demande, cette somme est devenue exigible. Les services fiscaux ont mis en demeure la société de régler cette somme par courrier du 13 juillet 2018. A ce jour, aucun règlement n'est intervenu.

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

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

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

En décembre 2016, la taxe foncière 2016 a fait l'objet d'une réclamation incluant une demande de sursis de paiement. En réponse à la demande de constitution de garantie de l'administration fiscale en date du 13/02/2017 (reçue le 16/02/2017) portant sur la taxe foncière 2016 (1.3 M €), la société PAMIER a proposé, par courrier en date du 1/03/2017, la constitution d'une hypothèque au profit du Trésor Public portant sur l'immeuble Bonaparte.

Le 31 janvier 2018, la taxe foncière 2017 a également fait l'objet d'une réclamation incluant une demande de sursis de paiement. En l'absence de règlement de la taxe foncière 2017, le Trésor public a procédé à l'inscription de nouvelles hypothèques légales pour un montant total de 1 389 K€.

Les réclamations afférentes aux taxes foncières 2013, 2014, 2015 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*).

Les réclamations afférentes aux taxes foncières 2016 et 2017 reprennent pour partie l'argumentaire développé ces dernières années, mais complètent celui-ci de faits nouveaux en lien avec le PLU et les jurisprudences les plus récentes (*CE n°40351, Société Hyéroise, 8 décembre 2016*).

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 et de l'année 2017 (– cf. *dvpt supra*) : elle a confirmé à la société que le dossier fait l'objet d'une consultation de l'administration centrale.

Dès réception des rôles de taxes foncières 2018, la Société PAMIER fera une réclamation incluant une demande de sursis de paiement sur les motifs précités. S'agissant des taxes devenues exigibles, soit 2 375 396,75 euros<sup>1</sup>, 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, qui ont été exécutés en juillet 2016, juillet 2017 et 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 convenu d'envisager une remise de pénalités au terme de la procédure de règlement en cas de respect des échéances fixées. La société PAMIER s'étant acquittée de l'ensemble des paiements échelonnés, elle est dans l'attente d'une décision formelle de remise des pénalités par l'administration fiscale conformément à l'engagement pris (235 K€ au total).

S'agissant enfin des dettes vis-à-vis du syndicat des copropriétaires dans lequel la société PAMIER détient 98.2 millièmes, il a également été convenu avec les services de l'administration que, compte tenu des réclamations et sursis en cours, seule la somme de 313 652,5 € est due.

---

<sup>1</sup> Ce montant recouvre les taxes foncières de la société Pamier pour les années 2010, 2011 et 2012, les taxes foncières de la société Blanap pour les années 2012 et 2013, les taxes sur les bureaux de la société Pamier des années 2012, 2013 et 2014, les taxes sur les bureaux de la société Blanap pour les années 2013 et 2014, la taxe sur les bureaux 2014 de la société AD Invest, et enfin la taxe sur les logements vacants 2015 attribuée à la société Blanap. Les autres impositions font l'objet de réclamations assorties de sursis de paiement en cours.



Sur le modèle de l'accord négocié par la société PAMIER, le syndicat des copropriétaires a conclu un accord le 18 juillet 2016 au terme duquel le syndicat des copropriétaires s'est engagé à solder son passif exigible en trois paiements, qui ont été intégralement versés aux mois d'août 2016, 2017 et 2018.

Le plan ayant été respecté, le syndicat est dans l'attente d'une décision favorable du Trésor public sur une remise de pénalités conformément à l'accord signé.

La société PAMIER s'était portée caution du syndicat.

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

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

### 10.3. Parties liées

Le Groupe FIPP a réalisé des opérations avec les groupes ACANTHE DEVELOPPEMENT et ADC SIIC, groupes cotés dont l'un des actionnaires de référence est Monsieur Alain DUMENIL et qui ont des dirigeants et/ou des administrateurs communs.

Les opérations liées courantes ont été les suivantes :

a) avec la société mère : Néant

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

c) avec les filiales :

L'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés du Groupe FIPP (dont 452 K€ d'intérêts de comptes courants, 61 K€ de salaires) ont été annulées dans le cadre des retraitements de consolidation.

d) avec les entreprises associées : Néant

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

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

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

|                             | en K€ |        | Contreparties                         |
|-----------------------------|-------|--------|---------------------------------------|
|                             |       |        |                                       |
| <b>ACTIF</b>                |       |        |                                       |
| Dépôts versés               | 28    |        | ACANTHE DEVELOPPEMENT                 |
| Clients                     | 52    |        | SMALTO / ARDOR / VENUS                |
| Autres créances             |       |        | ACANTHE DEVELOPPEMENT                 |
| Actif financier courant     | 190   |        | ACANTHE DEVELOPPEMENT                 |
| Actif financier non courant | 7 360 |        | VENUS                                 |
| <b>PASSIF</b>               |       |        |                                       |
| Fournisseurs                |       | 194    | ACANTHE DEVELOPPEMENT/ VENUS / SAUMAN |
| Compte courant              |       | 15 214 | RODRA/ VENUS                          |
| <b>CHARGES</b>              |       |        |                                       |
| Loyers et charges locatives | 75    |        | ACANTHE DEVELOPPEMENT                 |
| Sous traitance              | 20    |        | ACANTHE DEVELOPPEMENT                 |
| Frais de personnel          | 147   |        | groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT          |
| Intérêts sur compte courant | 75    |        | ARDOR/ VENUS                          |
| <b>PRODUITS</b>             |       |        |                                       |
| Facturation de personnel    |       | 41     | SMALTO / ARDOR / VENUS / DUAL HOLDING |
| Produits financiers         | 70    |        | ACANTHE DEVELOPPEMENT / ADC           |
| Dividendes                  |       | 91     | ACANTHE DEVELOPPEMENT                 |

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

g) avec les autres parties liées : Néant

#### **10.4. Effectifs**

L'effectif du Groupe, hors employés d'immeubles, est de quatre salariés dont un à temps partiel. Cet effectif inclut un dirigeant, deux cadres et un employé au 30 juin 2018.

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

#### **10.5. Résultat par action**

Le résultat de base par action s'élève à -0,003 € au 30 juin 2018 détaillé comme suit :

##### Résultat par Action au 30 juin 2018

|   | <b>30/06/2018</b> | <b>31/12/2017</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Numérateur</b> Résultat net part du groupe (en K€)           | ( 421 )           | 1 409             |
| <b>Dénominateur</b> Nombre moyen d'actions pondéré              | 122 471 554       | 122 471 554       |
| <b>Résultat net part du groupe par action non dilué ( en €)</b> | <b>-0.003</b>     | <b>0.012</b>      |

Aucun instrument dilutif n'existant à la clôture le résultat dilué par action est lui aussi de 0,003 €.

#### **10.6. Evénements postérieurs à la période de reporting**

A la suite du départ à la retraite de Monsieur Patrick Engler, le Conseil d'Administration du 31 juillet 2018 a pris acte de sa démission de ses fonctions d'administrateur.

.....

**RAPPORT SEMESTRIEL POUR LA PERIODE  
DU 1<sup>er</sup> JANVIER AU 30 JUIN 2018**

**I - EVENEMENTS IMPORTANTS DU 1<sup>er</sup> SEMESTRE 2018**

**Affectation du résultat**

L'Assemblée Générale Annuelle Ordinaire et Extraordinaire du 20 juin 2018 a affecté le bénéfice de l'exercice 2017 de 944.079,79 € au poste « report à nouveau débiteur », qui ressort, après cette affectation, -5 300 042,28€.

L'obligation de distribution issue du régime fiscal SIIC s'élève à 242 193,24 € au titre de l'exercice 2017.

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

Il est rappelé que des obligations de distribution de 1 478 811,48 €, de 4 046 435,47 € et de 52 458,81€, relatives respectivement aux exercices 2012, 2015 et 2016, demeurent, par ailleurs, non remplies à ce jour.

**Ratification de la nomination d'un nouvel administrateur**

L'assemblée générale du 20 juin 2018 a ratifié la nomination de Mademoiselle Laurence DUMENIL aux fonctions d'administrateur en remplacement de Monsieur Thierry LE GUENIC démissionnaire pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice de clos le 31 décembre 2019.

Aucun autre événement important n'est intervenu lors de ce semestre.

**II – ACTIVITE DU GROUPE DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> JANVIER 2018**

**Acquisitions et cessions :**

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

Au cours du premier semestre 2018, la situation nette consolidée du sous-groupe FONCIERE PARIS NORD a évolué par l'exercice, par les intérêts ne détenant pas le contrôle, de 750 000 Bons de Souscription d'Actions (BSA) ; le nombre d'actions de la société FONCIERE PARIS NORD s'en est trouvé accru de 1 500 000 titres.

Par ailleurs, le groupe FIPP a acquis 370.956 actions FONCIERE PARIS NORD pour 14 K€, 8 889 131 ORA et 8 889.131 BSA pour 282 K€.

De ces évolutions, a résulté la diminution du pourcentage d'intérêt de FIPP dans le sous-groupe FONCIERE PARIS NORD qui est passé de 29,52% à 29,45%.

### Activité locative :

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

Au 1<sup>er</sup> semestre 2018, le chiffre d'affaires du groupe FIPP s'élève à 1 497 K€ (dont 1 094 K€ de revenus locatifs et 366 K€ de charges locatives refacturées) contre 1 497 K€ (dont 1 106 K€ de revenus locatifs et 391 K€ de charges locatives refacturées) au 1<sup>er</sup> semestre 2017.

La quasi stabilité des loyers (-9 K€ soit -1,1%) masque des évolutions contrastées :

- D'une part, la baisse des loyers du sous-groupe FONCIERE PARIS NORD (-131 K€) ;
- D'autre part, l'augmentation du loyer de l'hôtel « Le Totem » à Flaine (+114 K€) ; Cette hausse s'explique par la fin de la réduction de loyer accordé au preneur de l'hôtel au cours de la période précédente.

Enfin les loyers des autres sites progressent par l'effet de leur indexation de +8 K€.

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

### **III – COMPTES CONSOLIDES**

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

#### **Evolution de la situation patrimoniale et financière du groupe:**

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

| <b>En millions d'euros sauf précision contraire</b> | <b>30-juin-18</b> | <b>31-déc-17</b> | <b>Variations</b> |
|---|-------------------|------------------|-------------------|
| Patrimoine immobilier                               | 94.43             | 94.51            | -0.08             |
| Capitaux propres part du groupe                     | 70.12             | 70.66            | -0.54             |
| Endettement net                                     | -4.09             | -3.45            | -0.65             |
| Actif net réévalué par action (€)                   | 0.6079            | 0.6126           | -0.005            |

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

Les capitaux propres part du groupe diminuent de 0,54 M€. La variation est liée à des écarts de conversion positifs de change pour +0,057 M€ directement comptabilisés en capitaux propres, à l'augmentation de valeur des actifs disponibles à la vente (participation VENUS) pour 0,11 M€, aux effets des variations de périmètre -0,28 M€ et au résultat de la période qui a un impact négatif de -0,42 M€.

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

#### **Evolution du résultat consolidé du groupe:**

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

| <b>En milliers d'euros sauf précision contraire</b> | <b>30-juin-18</b> | <b>30-juin-17</b> | <b>Variations</b> |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Résultat financier opérationnel                     | -2 242            | 984               | -3 226            |
| Coût de l'endettement financier brut                | -81               | -137              | 56                |
| Résultat net  | -2 414            | 736               | -3 150            |
| Résultat net part du Groupe                         | -421              | 2 590             | -3 011            |
| Résultat dilué par action                           | -0.003            | 0.021             | -0.024            |

Le revenu net des immeubles s'élève à 1 154 K€ sur le 1<sup>er</sup> semestre 2018 comme au 1<sup>er</sup> semestre 2017. Le résultat opérationnel de la période est une perte de -2.242 K€ contre un bénéfice de 984 K€ lors du 1<sup>er</sup> semestre précédent.

La variation de juste valeur des immeubles de placement s'élève à -264 K€ au 30 juin 2018 contre une progression de juste valeur de 3.038 K€ au 30 juin 2017, soit une variation relative négative de -3 302 K€.

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

Les autres postes du compte de résultat sont détaillés dans les comptes consolidés condensés et leurs annexes au 30 juin 2018.

#### **IV - SITUATION ET VALEUR DU PATRIMOINE**

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

#### **V – PRINCIPAUX RISQUES ET PRINCIPALES INCERTITUDES POUR LES SIX MOIS A VENIR**

Les principaux risques et les principales incertitudes pesant sur le Groupe sont relatés dans les paragraphes n°2.3 et 2.4 « Facteurs de risques et d'incertitudes » du rapport de gestion du Conseil d'Administration présenté dans le rapport financier annuel 2017. Aucun autre élément significatif n'est à prévoir pour les six mois à venir.

Les litiges en cours sont détaillés dans la note 10.2 de l'annexe aux comptes consolidés condensés au 30 juin 2018.

#### **VI – PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES**

Les principales transactions entre parties liées sont décrites dans la note 10.3 des annexes aux comptes consolidés condensés au 30 juin 2018.

#### **VII – EVENEMENTS IMPORTANTS INTERVENUS DEPUIS LE 30 JUIN 2018**

A la suite du départ à la retraite de Monsieur Patrick Engler, le Conseil d'Administration du 31 juillet 2018 a pris acte de sa démission de ses fonctions d'administrateur.

Aucune opération ni aucun événement important définis strictement au sens de l'information permanente visée par le règlement général de l'AMF (article 222-1 et suivants) ne sont intervenus entre le 30 juin 2018 et la date d'arrêté des comptes.

#### **Perspectives d'avenir :**

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

#### **Le Conseil d'Administration**

## **FIPP**

Société Anonyme

2 rue de Bassano

75116 Paris

---

### **Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle**

Période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2018

Exco Paris Ace  
5 avenue Franklin Roosevelt  
75008 Paris

Deloitte & Associés  
6 place de la Pyramide  
92908 Paris-La Défense

## **FIPP**

Société Anonyme  
2 rue de Bassano  
75116 Paris

---

### **Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle**

Période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2018

---

Aux actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société FIPP, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

#### **I- Conclusion sur les comptes**

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



d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

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

## **II- Vérification spécifique**

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés condensés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés condensés.

Paris et La Défense, le 28 septembre 2018

Les Commissaires aux Comptes

Exco Paris Ace

Deloitte & Associés

Arnaud DIEUMEGARD

Benoit PIMONT