

*FIPP*

**Rapport financier annuel  
au 31 décembre 2018**

## SOMMAIRE

Conformément aux dispositions des articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 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 annuel

2) Rapport de gestion du Conseil d'Administration présenté à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire portant sur la Société et le Groupe consolidé.

Ce rapport comprend le rapport établi par le Conseil d'Administration en application de l'article L.225-37 du Code de Commerce sur le gouvernement d'entreprise (annexe 2 du rapport de gestion).

3) Comptes sociaux de FIPP au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 (et leurs annexes)

4) Comptes consolidés de FIPP au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 (et leurs annexes)

5) Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018

6) Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018

7) Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018

FIPP

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

*« J'atteste, qu'à ma connaissance, les comptes annuels et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2018 présentés dans le rapport financier qui suit, 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 de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés. »*

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

**FIPP**  
**Société Anonyme au capital de 15 000 000 euros**  
**Siège social : 2 rue de Bassano**  
**75116 - PARIS**  
**542 047 212 RCS PARIS**

---

**RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION PRESENTÉ**

**A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE**  
**ET EXTRAORDINAIRE EN DATE DU 26 JUIN 2019**

Chers Actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale, conformément à la loi et aux dispositions de nos statuts, à l'effet notamment de (i) vous rendre compte des résultats de notre gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, (ii) soumettre à votre approbation les comptes dudit exercice, (iii) ratifier la cooptation d'un nouvel Administrateur, (iv) renouveler l'autorisation donnée au Conseil d'Administration d'acheter et vendre par la Société ses propres actions, (v) autoriser le Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues, (vi) autoriser le Conseil à l'effet d'augmenter le capital en vue de rémunérer des apports en nature, (vii) autoriser le Conseil d'Administration à l'effet de procéder à certaines modifications du capital social (viii), déléguer au Conseil le pouvoir de procéder à l'augmentation du capital social par émission d'actions réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise et enfin (ix) modifier les articles 12 et 16 des statuts.

Les convocations à la présente Assemblée ont été régulièrement effectuées.

Les documents et renseignements s'y rapportant prévus par la réglementation en vigueur vous ont été adressés ou ont été tenus à votre disposition et à celle des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à votre capital social dans les délais impartis par les dispositions légales, réglementaires et statutaires.

Nous vous rappelons que vous êtes appelés à statuer sur l'ordre du jour suivant :

Ordre du jour

**A titre Ordinaire :**

- Rapport de gestion du Conseil d'Administration sur l'exercice clos le 31 décembre 2018 incluant le rapport de gestion du Groupe ;
- Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise prévu par l'article L.225-37 du Code de Commerce ;
- Rapport complémentaire du Conseil d'Administration sur l'utilisation des délégations relatives aux augmentations de capital (articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de Commerce) ;
- Rapport spécial du Conseil d'Administration sur les programmes de rachat d'actions ;
- Rapports des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018, sur les comptes consolidés et sur le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise prévu par l'article L.225-37 du Code de Commerce ;
- Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés visés par l'article L.225-38 du Code de Commerce et en application de l'article L.225-42 alinéa 3 du Code de commerce ;

- Approbation des comptes annuels et quitus aux Administrateurs ;
- Approbation des comptes consolidés ;
- Affectation du résultat ;
- Approbation de conventions visées à l'article L.225-38 du Code de Commerce ;
- Ratification de conventions visées à l'article L.225-38 du Code de commerce en application de l'article L.225-42 alinéa 3 du Code de commerce ;
- Ratification de la nomination à titre provisoire de Monsieur Ludovic Dauphin en qualité de nouvel Administrateur ;
- Approbation des éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 à Monsieur Richard Lonsdale-Hands, Président du Conseil d'Administration et Directeur Général ;
- Politique de rémunération du Président Directeur Général : Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables au Président Directeur Général ;
- Autorisation donnée au Conseil d'administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions ;
- Délégation de compétence donnée au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

#### **A titre Extraordinaire :**

- Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues ;
- Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance ;
- Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par émission, avec suppression de droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance ;
- Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires ;
- Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital, dans la limite de 10 % du capital, en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
- Délégation de pouvoirs à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par émission d'actions réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise établis en application des articles L.225-129-6 du Code de Commerce et L.3332-18 et suivants du Code du Travail ;
- Fixation du plafond global des augmentations de capital ;
- Modification de la limite d'âge des Administrateurs et modification corrélative de l'article 12 des statuts ;
- Modification de la limite d'âge des dirigeants et modification corrélative de l'article 16 des statuts ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

## PLAN DU RAPPORT

1. Situation de la Société et activité du Groupe au cours de l'exercice écoulé (articles L.225-100, L.225-100-2 et L.233-26 du Code de Commerce).....	8
1.1. Activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018.....	8
1.2. Evolution de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018.....	10
2. Comptes annuels et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2018.....	11
2.1. Comptes annuels au 31 décembre 2018.....	11
2.2. Comptes consolidés au 31 décembre 2018.....	12
2.3. Facteurs de risques et d'incertitudes.....	14
Risque sur la gestion du capital.....	14
Risque de taux.....	15
Risque de liquidité.....	16
Risque lié aux investissements futurs.....	16
Risque de contrepartie.....	17
Risque fiscal lié au statut de SIIC.....	17
Risque de change.....	19
Risque financier lié aux effets du changement climatique.....	19
Risque sur actions propres.....	19
Risque de marché.....	19
2.4. Risques liés aux expertises immobilières.....	21
2.4.1. Expertises.....	21
2.4.2. Tests de sensibilité.....	23
2.4.3. Les impacts sur les résultats de l'application de la méthode de la juste valeur.....	23
2.5. Dispositif et description des procédures de contrôle interne.....	23
2.5.1. Procédures de contrôle interne liées à la protection des actifs.....	24
2.5.2. Procédures de contrôle interne liées à la gestion locative et commerciale des actifs.....	24
2.5.3. Procédures de contrôle interne liées aux risques juridiques et contentieux.....	24
2.5.4. Procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information financière et comptable.....	25
3. Informations sur les délais de paiement (article L.441-6-1 du Code de Commerce).....	25
4. Prises de participations et/ou de contrôle dans des sociétés (articles L.233-6 et L.247-1 du Code de Commerce).....	26
5. Identité des personnes détenant des actions au-delà d'un certain seuil (article L.233-13 et L.247-2 du Code de Commerce).....	27
6. Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice de la Société et du Groupe.	28
7. Situation et valeur du patrimoine – évolution prévisible et perspectives d'avenir de la Société et du Groupe.....	28
8. Approbation des comptes - Affectation du résultat - Dividendes versés - quitus aux Administrateurs.....	30
9. Activité en matière de recherche et de développement pour la Société et le Groupe (articles L.232-1 et L.233-26 du Code de Commerce).....	32
10. Déclaration de performance extra-financière (article L225-102-1 du Code de commerce).	32
11. Seuil de participation des salariés au capital social (article L.225-102 du Code de Commerce).....	32

12. Informations relatives à la mise en œuvre du programme de rachat d'actions (article L.225-211 du Code de Commerce).....	32
13. Situation des mandats des administrateurs.....	33
14. Situation des mandats des Commissaires aux Comptes.....	33
15. Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions.....	33
16. Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues.....	34
17. Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes.....	34
18. Délégation de compétences à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances.....	35
19. Délégation de compétences à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances.....	36
20. Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires.....	37
21. Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital, dans la limite de 10 % du capital, en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.....	38
22. Délégation de pouvoirs à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par émission d'actions réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise établis en application des articles L.225-129-6 du Code de Commerce et L.3332-1 et suivants du Code du Travail.....	39
23. Plafond global.....	39
24. Modification de la limite d'âge des Administrateurs et modification corrélative de l'article 12 des statuts.....	40
25. Modification de la limite d'âge des dirigeants et modification corrélative de l'article 16 des statuts.....	40
26. Rapport du Conseil d'Administration établi en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce.....	40
27. Programmes de rachat d'actions.....	40
28. Tableau récapitulatif des opérations visées à l'article L.621-18-2 du Code Monétaire et Financier (article 223-26 du Règlement Général de l'AMF).....	42
29. Opérations d'attribution d'actions réalisées en vertu des articles L.225-197-1 à L.225-197-3 du Code de Commerce et opérations réalisées en vertu des dispositions prévues aux articles L.225-177 à L.225-186 du Code de Commerce.....	42
30. Prêts interentreprises (article L.511-6 du Code Monétaire et Financier).....	42
31. Tableau des résultats des 5 derniers exercices.....	42
32. Pouvoirs en vue des formalités.....	42
ANNEXE 1- Patrimoine 31 décembre 2018.....	43
ANNEXE 2 – Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018.....	44

1. Code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises .....	44
2. Préparation et organisation des travaux du Conseil d'Administration.....	45
2.1. Conseil d'Administration .....	45
2.2. Comité d'audit.....	46
2.3. Autres Comités.....	46
3. Modalités particulières à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale.....	47
4. Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (article L.225-37-5 du Code de Commerce).....	47
5. Dissociation/cumul des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général .....	48
6. Limitations des pouvoirs du Directeur Général .....	48
7. Informations sur les mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux .....	49
(article L.225-37-4 du Code de Commerce) .....	49
8. Principes et règles de détermination des rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux.....	51
9. Informations sur les rémunérations et avantages versées aux mandataires sociaux (article L.225-37-3 du Code de Commerce).....	53
10. Conventions réglementées et conventions courantes .....	58
11. Tableau récapitulatif et rapport complémentaire du Conseil d'Administration sur l'utilisation des délégations relatives aux augmentations de capital (articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de Commerce) .....	59
ANNEXE 3 – Tableau des Résultat des 5 derniers exercices .....	60

## **1. Situation de la Société et activité du Groupe au cours de l'exercice écoulé (articles L.225-100, L.225-100-2 et L.233-26 du Code de Commerce)**

### **1.1. Activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018**

#### **Les informations clefs**

En millions d'Euros sauf précision contraire	31 dec 18	31 dec 17	Variations
Patrimoine immobilier	91,8	94,5	-2,7
Capitaux propres part du groupe	69	70,7	-1,7
Excédent de trésorerie (+) / Dette financière nette (-)	-1,8	-3,4	1,6
Actif net réévalué dilué par action (€)	0,5985	0,6126	-0,0141

Les informations sectorielles sont présentées, ci-dessous et dans la note 6 de l'annexe aux comptes consolidés.

#### **Evolution de périmètre**

La direction générale a estimé avoir pris le contrôle exclusif de fait de la société FONCIERE PARIS NORD au cours de l'exercice 2016 (cf. §3.2 de l'annexe consolidée incluse dans le rapport financier 2016). Ce contrôle exclusif se poursuit en 2018.

Au cours de l'exercice 2018, la situation nette consolidée du sous-groupe FONCIERE PARIS NORD a évolué en raison de 750 000 Bons de Souscription d'Actions (BSA). Le nombre d'actions de la société FONCIERE PARIS NORD a augmenté de 1 500 000 titres.

De ces évolutions, a résulté une diminution du pourcentage d'intérêt de FIPP dans le sous-groupe FONCIERE PARIS NORD qui est passé de 29,54 à 29,45%.

Au 31 décembre 2018, la société FIPP détient l'intégralité des 150 715 849 ORA restant à être remboursées en actions FONCIERE PARIS NORD et non converties à la même date. Si l'ensemble des ORA avait été remboursé au 31 décembre 2017, le pourcentage de droits au capital aurait ainsi été de 75,51%. En conséquence de ces droits à terme, la réserve consolidée affectée aux minoritaires aurait été majorée de 246 K€, droits revenant à la société FIPP au plus tard le 4 décembre 2019.

#### **L'activité**

Le groupe a réalisé l'intégralité de son chiffre d'affaires 2017 en France ainsi qu'en Angleterre, dans le secteur de l'immobilier.

Au 31 Décembre 2018, le chiffre d'affaires du groupe FIPP s'élève à 2 989 K€ (dont 2176 K€ de revenus locatifs et 813 K€ de charges locatives refacturées) contre 2 940 K€ (dont 1 997 K€ de revenus locatifs et 943 K€ de charges locatives refacturées) en 2017.

Une hausse de chiffre d'affaires de 1,7%, soit 49 K€, a donc été constatée entre 2017 et 2018.

Cette variation du chiffre d'affaires s'explique par la baisse des revenus locatifs et charges locatives du Centre d'Affaires Paris Nord (détenu par le sous-groupe FONCIERE PARIS NORD) au Blanc Mesnil (-306 K€). Cette évolution est voulue par la Direction pour permettre la restructuration du site.

L'activité hôtelière a connu une augmentation de son chiffre d'affaires de 6,10%, soit +341 K€ entre 2017 et 2018. Cette hausse s'explique par la fin de la réduction de loyer accordé au preneur de l'hôtel Le Totem à Flaine (+303 K€), à l'indexation positive des loyers des hôtels Arcs 2000 et Aujon (+20 K€) et la hausse des charges locatives refacturées (+19 K€).

Le bail avec le locataire de l'immeuble Aujon va arriver à échéance. Les discussions se poursuivent pour le renouvellement du bail.

L'activité résidentielle en 2017 s'est traduite par une hausse de 20 K€ par rapport à 2017. Cette hausse s'explique par une hausse des charges locatives refacturables des immeubles à Megève et de la résidence à Londres.

Au niveau des secteurs d'activité, le chiffre d'affaires des hôtels représente 59,66% du chiffre d'affaires global de 2017 contre 49,08% en 2017. Cette hausse de quote-part est liée à la proportion plus faible prise désormais par le chiffre d'affaires du Centre d'Affaires Paris Nord sur l'exercice 2018, l'accent étant mis sur la libération des locaux afin de restructurer le site.

Les autres secteurs : commerces et résidentiels représentent quant à eux, respectivement 1,60% et 27,90% du chiffre d'affaires global.

Le chiffre d'affaires du groupe se présente ainsi :

CA par secteur d'activité

(en K€)	Habitations		Commerces		Hôtels		Immeubles en restructuration		TOTAL	
	Cumul 2017	Cumul 2018	Cumul 2017	Cumul 2018	Cumul 2017	Cumul 2018	Cumul 2017	Cumul 2018	Cumul 2017	Cumul 2018
Revenus locatifs	594	594	34	35	1 203	1 525	166	22	1 997	2 176
Charges locatives refacturées	220	240	19	13	240	259	464	302	943	814
CA TOTAL	814	834	53	48	1 443	1 784	630	324	2 940	2 990

Au niveau géographique, les immeubles situés en province (essentiellement à la montagne) ont généré 77,7% du chiffre d'affaires global, ceux situés en région parisienne (hors Paris intra- muros) 13,1% et celui du Royaume Uni 9,2%.

Le financement de votre patrimoine immobilier a été réalisé en partie au travers d'emprunts bancaires à moyen et long terme. L'en-cours de ce financement est de 3,8 M€ au 31 décembre 2018 contre 5,1 M€ au 31 décembre 2017 et la trésorerie disponible à cette même date est d'environ 2 M€ contre 1,7 M€ à fin 2017. Il est toutefois précisé que le groupe a, au 31 décembre 2018, une dette envers son actionnaire majoritaire de 17,6 M€.

### **Valorisation des actifs :**

En date du 18 juin 2015, un bail notarié de douze ans ferme a été signé concernant l'hôtel « Le Totem », à Flaine (74), moyennant un loyer annuel de base de 525 K€ HT.

Le bailleur s'était engagé à rénover « l'enveloppe extérieure » (ravalement des façades, étanchéité, dépose et remplacement des fenêtres). Le preneur devait quant à lui réaliser à ses frais au moins 2 M€ HT de travaux d'aménagements intérieurs.

Il avait été accordé en contrepartie des travaux réalisés par le preneur une franchise et une réduction de loyer. L'hôtel est exploité depuis mi-décembre 2015. Concernant la période de

franchise, celle-ci s'est terminée en juin 2016 et la réduction de loyer s'est terminée en mai 2017. Comme précisé dans l'activité, le Chiffre d'Affaires de l'hôtel « Le Totem », atteint à présent l'intégralité de la facturation contractuelle.

### **Travaux**

Les travaux de l'Hôtel du Parc des Expositions ont été réalisés au cours de l'année 2018 pour un montant de 178 K€, avant la signature d'une promesse de vente au profit de la société L'IMMOBILIERE HEMICYCLE.

Des travaux de réfection des terrasses et des boiseries ont été effectués à Megève pour 74 K€. De même, à Flaine des travaux ont été effectués sur la terrasse du TOTEM pour 31 K€.

### **Acquisitions – Cessions**

Une promesse de vente de l'Hôtel du Parc, situé à Vanves, pour un prix de 5,2 M€, a été signée au cours du dernier trimestre 2018. La vente est devenue effective en janvier 2019.

## **1.2. Evolution de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018**

### **Conseil d'Administration**

Au cours de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 20 juin 2018, les actionnaires ont ratifié la nomination faite à titre provisoire par le Conseil d'Administration du 22 juin 2017 de Mademoiselle Laurence Duménil, en remplacement de Monsieur Thierry Le Guénic, démissionnaire.

Lors du Conseil d'Administration du 31 juillet 2018, les Administrateurs ont pris acte de la démission de Monsieur Patrick Engler de ses fonctions d'Administrateur.

Selon le Conseil d'Administration en date du 21 décembre 2018, Monsieur Ludovic Dauphin a été coopté en qualité de nouvel Administrateur, en remplacement de Monsieur Nicolas Boucheron, 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 qui sera clos le 31 décembre 2019.

## **2. Comptes annuels et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2018**

### **2.1. Comptes annuels au 31 décembre 2018**

L'actif immobilier en valeur nette s'élève à 0,31 M€ et comprend un terrain à Verdun (55).

Les participations dans vos filiales s'élèvent en valeur brute à 56,50 M€ et à 52,1 M€ en valeur nette au 31 décembre 2018 contre 56,50 M€ en valeur brute et à 53,9 M€ en valeur nette au 31 décembre 2017. La variation en valeur nette provient de l'évolution des situations nettes des filiales.

La liste des participations et les principales données comptables de ces dernières figurent dans le tableau des filiales et participations de la note 4.1 de l'annexe des comptes sociaux.

Les autres titres immobilisés s'élèvent en valeur brute à 8,74 M€ et à 1,92 M€ en valeur nette au 31 décembre 2018 contre 8,37 M€ en valeur brute à 2,01 M€ en valeur nette au 31 décembre 2017. Ces titres sont constitués de 24 326 914 actions FONCIERE PARIS NORD (FPN) (soit 29,45 % du capital), 63 959 739 BSA et 150 715 849 ORA FONCIERE PARIS NORD ainsi que d'une créance de 7 896 K€ à l'égard de la Société FPN.

L'évolution des créances sur la société FONCIERE PARIS NORD est décrite dans la note 1.1 de l'annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2018.

Des avances complémentaires au prêt consenti à la société FONCIERE PARIS NORD ont été accordées au cours de l'exercice. L'encours total du prêt s'élève à 7,9 M€ au 31 décembre 2018 contre 4,33 M€ au 31 décembre 2017.

Le poste « Clients et Comptes rattachés » (0,22 M€) est constitué pour l'essentiel de factures à établir correspondant aux refacturations de quote-part de frais et de salaires.

Le poste « Autres créances » d'un montant de 15,36 M€ est essentiellement constitué d'avances de trésorerie (14,8 M€) consenties aux filiales du groupe afin de les financer. Ces avances font suite à l'encaissement par la société FIPP d'avances de trésorerie reçue de la société RODRA INVESTISSEMENTS SCS.

Le montant des disponibilités s'élève à 1,52 M€ au 31 décembre 2018 contre 0,57 M€ au 31 décembre 2017.

Le montant des capitaux propres au 31 décembre 2018 s'élève à 49,8 M€ contre 52,3 M€ au 31 décembre 2017. La variation est due au résultat déficitaire de l'exercice clos le 31 décembre 2018 s'élevant à - 2,4 M€.

Le poste « Emprunts et dettes financières » s'élève à 29,03 M€ au 31 décembre 2018 contre 25,18 M€ au 31 décembre 2017. Il est constitué des avances reçues de la société RODRA INVESTISSEMENTS SCS de 17,56 M€ et avances reçues en comptes courants de nos filiales pour 11,47 M€.

Le poste « Fournisseurs et comptes rattachés » s'élève à 0,46 M€. Il est constitué essentiellement de factures fournisseurs non parvenues.

Le poste « Dettes fiscales et sociales » s'élève à 0,09 M€. Ce poste est essentiellement constitué de dettes de TVA (0,03 M€) et de dettes sociales (0,06 M€) qui ont été réglées en janvier 2019.

## 2.2. Comptes consolidés au 31 décembre 2018

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

En application du règlement européen n°1606 / 2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du Groupe FIPP au 31 décembre 2018 (qui peuvent être consultés sur le site Internet du Groupe : [www.f-i-p-p.com](http://www.f-i-p-p.com)) ont été établis en conformité avec les normes comptables internationales telles qu'approuvées par l'Union Européenne à la date de clôture de ces états financiers et qui sont d'application obligatoire à cette date (référentiel disponible sur [http://ec.europa.eu/finance/company-reporting/standards-interpretations/index\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/finance/company-reporting/standards-interpretations/index_fr.htm)).

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

### *Bilan Consolidé*

Les immeubles de placement au 31 décembre 2018 ressortent à 86,68 M€ contre 86,73 M€ au 31 décembre 2017. Cette valeur au 31 décembre 2018 tient compte de l'évaluation des immeubles de placement à la juste valeur. Ce poste comprend un ensemble immobilier désigné sous le nom de Centre d'Affaires Paris Nord détenu par le sous-groupe FONCIERE PARIS NORD. Dans les comptes, la valeur au coût amorti de cet ensemble est retenue. La valeur nette s'élève à 17,17 M€ au 31 décembre 2018.

Les actifs corporels en valeur nette s'élèvent à 0,2 M€ contre 8,1 M€ en 2017. L'immeuble « Hôtel Parc des Expositions » situé à Vanves a été transféré en « actif courant immeubles destinés à la vente », une promesse ayant été signée au quatrième trimestre 2018.

Les actifs financiers non courants représentent 7,76 M€. Ils sont essentiellement constitués par des titres représentant 2,66 % du capital social de la société VENUS (société immobilière filiale du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT) pour un montant de 7,5 M€.

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

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

La Cour de cassation a renvoyé la cause et les parties devant la cour d'appel de Paris autrement composée. Les plaidoiries devant la cour d'appel sont fixées au 27 mai 2019.

Le poste clients et comptes rattachés en valeur nette s'élève à 0,82 M€ (dont 0,16 K€ de factures à établir) contre 1,06 M€ au 31 décembre 2017. Les factures à établir comprennent des redevances de charges à émettre pour 0,09 M€ et des refacturations de salaires 0,07 M€.

Le poste « Autres créances » s'élève à 1,57 M€. Ce poste est principalement constitué de créances de TVA (1,06 M€), de créances sur le Trésor pour le sous-Groupe FPN (0,16 M€).

Le poste « Trésorerie et équivalent de trésorerie » s'élève à 1,98 M€. Il est composé uniquement des disponibilités.

Le poste Immeuble destiné à la vente correspondant à « l'Hôtel Parc des Expositions » pour 5,1 M€, soit la valeur de réalisation moins les frais.

Le détail des autres postes d'actif est fourni dans les annexes aux comptes consolidés, paragraphe 4.2.

Les fonds propres part du Groupe au 31 décembre 2018 s'élèvent à 69,04 M€ contre 70,66 M€ au 31 décembre 2017.

La variation des fonds propres par rapport au 31 décembre 2018 s'explique notamment par les points suivants :

- le résultat consolidé attribuable aux propriétaires qui est une perte de - 1,57 M€,
- et les gains et pertes directement comptabilisés en capitaux propres de l'exercice (+ 0,15 M€) qui comprennent la variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente pour + 0,25 M€ et les écarts de conversion sur les états financiers d'une activité à l'étranger pour - 0,09 M€. Le solde (0,01 M€) est constitué par un écart d'actualisation sur l'emprunt obligataire remboursable en action.
- la variation de périmètre (augmentation de la part de FPN) pour - 0,208 M€.

Les postes « Passifs financiers » (courants et non courants) s'élèvent à 3,76 M€ au 31 décembre 2018 dont l'essentiel provient du sous-groupe FPN contre 5,1 M€ au 31 décembre 2017.

Le détail des autres postes de passif est fourni dans les annexes aux comptes consolidés paragraphe 4.5.

### ***Compte de résultat consolidé***

Le chiffre d'affaires consolidé au 31 décembre 2018 est de 2 989 K€ (dont 2 176 K€ de loyers et 813 K€ de charges refacturées) contre 2 940 K€ (dont 1 997 K€ de loyers et 943 K€ de charges refacturées) au 31 décembre 2017. L'explication de la variation du chiffre d'affaires est donnée au paragraphe 1 du présent rapport de gestion.

Le revenu net des immeubles s'établit à -542 K€ au 31 décembre 2018 contre -839 K€ au 31 décembre 2017.

A fin décembre 2018, le résultat opérationnel hors résultat de cession des immeubles de placement est une perte de 5 481 K€ contre une perte de 939 K€ au 31 décembre 2017.

Les Autres frais généraux de l'exercice (1 090 K€) sont en forte baisse par rapport à l'exercice précédent. Ils sont principalement composés des frais suivants :

- honoraires (566 K€), dont les auditeurs financiers et les comptables (394 K€), les honoraires juridiques (39 K€) et les honoraires divers (134 K€ dont 54 K€ d'expertises),
- frais de structure, y compris la location et charges locatives des bureaux (286K€),

- frais de publication légales et financières (66 K€),
- taxes retenues à la source pour les sociétés étrangères (82 K€),
- commissions bancaires (35 K€).

Les frais de personnel (530 K€ contre 547 K€ en 2017) enregistrent la charge de salaires et de charges sociales des salariés, plus les charges de salaires et de charges sociales refacturées au groupe FIPP, moins les salaires et les charges sociales que le Groupe FIPP refacture à des sociétés extérieures.

Les Autres produits et charges (-691 K€ contre -289 K€ en 2017) enregistrent notamment les travaux réalisés dans l'immeuble du Parc des Expositions à Vanves (+178 K€), ainsi que des pertes sur des créances clients (-607 K€) compensées en grande partie par des reprises de provision, et un protocole permettant la sortie du dernier locataire de FPN (-138 K€).

La variation de juste valeur des immeubles de placement (+ 492 K€ contre + 2 425 K€ en 2017) représente l'évolution de la valeur des immeubles de placement sur l'exercice.

Les dotations aux autres amortissements et provisions de l'exercice (-4 066 K€ contre - 1 106 K€ en 2017) concernent les dotations aux amortissements sur les immeubles du Centre d'Affaires Paris Nord (-774 K€), la dotation pour dépréciation de l'immeuble du Parc des Expositions à Vanves, suite à la promesse d'achat (-2 857 K€), une dotation pour un litige sur une promotion immobilière interrompue sur PAMIER (-350 K€) et les dotations aux amortissements sur les autres immobilisations incorporelles et corporelles (-35 K€).

Les reprises de provisions (+946 K€ contre +1 153 K€ en 2017) concernent notamment les créances clients provenant du groupe FPN (+ 498 K€), des reprises de provision pour l'éviction du locataire SOCOTEC (+228 K€) et des reprises de provisions sur immobilisation FPN (+101 K€), ainsi que des reprises pour risques prud'homaux à la suite de la fin de ces litiges (+ 81 K€).

Les Autres produits et charges financiers (-62 K€ contre (-216 K€ en 2017) concernent essentiellement les charges d'intérêts sur les avances de trésorerie consenties par l'actionnaire majoritaire (- 154 K€), des gains de change (+28 K€), des dividendes (+91 K€) et des produits et charges financiers divers.

L'impôt sur les sociétés s'élève à 10 K€.

Le résultat net consolidé est une perte de 5 811 K€ se répartissant pour la part des propriétaires du Groupe en une perte de 4 244 K€ et une perte de 1 567 K€ pour les participations ne donnant pas le contrôle contre une perte de 1 254 K€ au 31 décembre 2017 se répartissant à hauteur de +1 414 K€ pour la part des propriétaires du Groupe et de -2 669 K€ pour les participations ne donnant pas le contrôle.

### **2.3. Facteurs de risques et d'incertitudes**

La société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés.

#### **Risque sur la gestion du capital**

Le Groupe gère son capital pour s'assurer que les entités du Groupe seront capables de continuer leur exploitation en maximisant le retour sur investissement des actionnaires par l'optimisation de l'équilibre « capitaux propres » et « dettes financières nettes ».

L'« excédent de trésorerie » ou les « dettes financières nettes » retenues incluent les emprunts mentionnés en note 4.5 de l'annexe des comptes consolidés minorés de la trésorerie et des équivalents de trésorerie. Les « capitaux propres » comprennent le capital social de la société mère, augmenté des réserves consolidées et du résultat consolidé de la période.

en milliers d'€	31/12/2018	31/12/2017
Dettes financières auprès d'établissements de crédit	-3 756	-5 136
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 980	1 688
Excédent de trésorerie net (+) / Dettes financières nettes (-)	-1 776	-3 448
Capitaux propres part du Groupe	69 037	70 659
Ratio Excédent de trésorerie ou Dettes financières nettes / Capitaux propres part du Groupe	-3%	-5%

Au 31 décembre 2018, le Groupe dispose d'un montant de dettes financières nettes de 1 776 K€ sans compter la valeur des titres d'autocontrôle (4 267 K€ valorisés à l'ANR), qui pourraient être mobilisés afin de dégager de la trésorerie, ni de l'excédent dégagé sur le réalisable courant défini par la différence entre les actifs courants (hors trésorerie et équivalents de trésorerie) et les dettes courantes (hors passifs financiers courants).

Ce ratio pourrait toutefois être amené à évoluer. En effet, le Groupe pourrait financer par emprunt d'éventuelles opportunités d'acquisitions qui se présenteraient sur son marché principal. Il pourrait également décider de céder certains immeubles en fonction des opportunités du marché.

### Risque de taux

Le groupe FIPP ayant recours à l'emprunt à taux variable, un risque de hausse de taux pourrait renchérir le coût de la dette du Groupe.

L'analyse de la sensibilité a été établie sur la base de la situation de la dette à la date de clôture.

Cette sensibilité correspond à l'incidence sur le compte de résultat ou les capitaux propres d'une variation de taux d'intérêt de + et - 0,6 % par rapport aux taux d'intérêt en vigueur au cours de l'exercice. Au 31 décembre 2018, le taux Euribor était de - 0,309%. La variation à la baisse n'a donc pas été calculée.

Au 31 décembre 2017, le taux Euribor était de - 0,368%. La variation à la baisse n'avait donc pas été calculée.

en K€	31/12/2018		31/12/2017		Impact Capitaux propres
	Impact résultat à la hausse	Impact résultat à la baisse	Impact résultat à la hausse	Impact résultat à la baisse	
Taux d'intérêt +0,6% / -0%	26	0	61	0	-

## Risque de liquidité

La politique du Groupe consiste à diversifier ses contreparties pour éviter les risques liés à une concentration excessive et à sélectionner des contreparties de manière qualitative. En outre, le Groupe contrôle les risques de crédits associés aux instruments financiers dans lesquels il investit en limitant les investissements en fonction de la notation de ces contreparties. Le Groupe place ses excédents sur des instruments financiers monétaires court terme négociés avec des contreparties dont les notations financières sont au minimum AA- (Standard & Poors) et AA2 (Moody's).

Créances échues mais non dépréciées :

en K€ Valeur Brut	31/12/2018						
	Actifs échus à la date de clôture				Actifs dépréciés Total	Actifs ni dépréciés ni échus Total	Total
	0-6 mois	6-12 mois	+ 12 mois	Total			
Créances clients (1)	104	6	20	130	182	713	1 024
Autres créances	0	0	55	55	47	1 517	1 619
<b>TOTAUX</b>	<b>104</b>	<b>6</b>	<b>130</b>	<b>240</b>	<b>276</b>	<b>3 747</b>	<b>4 262</b>

Les baux font l'objet de dépôts de garantie fixés à trois mois de loyers hors charges, limitant le risque d'irrecouvrabilité des créances de loyers.

Le tableau suivant fait apparaître les échéances d'emprunts, afin de compléter l'information concernant les risques pesant sur les liquidités du Groupe.

Nature du taux	Valeur au 31/12/2018 (en K€)	Parts		
		< 1an (en K€)	>1 an et < 5 ans (en K€)	à + 5 ans (en K€)
<b>Taux fixes</b>	0	0	0	0
<b>Taux Variables</b>				
Euribor	3 734	3 734	0	0
Libor	0	0	0	0
	3 734	3 734	0	0

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

## Risque lié aux investissements futurs

Les opportunités stratégiques de FIPP dépendent de sa capacité à mobiliser des ressources financières, soit sous la forme d'emprunts, soit sous la forme de capitaux propres, afin de financer ses investissements. Il est possible d'envisager des événements affectant le marché de l'immobilier ou une crise internationale affectant les marchés financiers, et que la société ne dispose pas alors de l'accès souhaité aux ressources financières nécessaires pour financer l'acquisition de nouveaux

immeubles soit en terme de volume de capitaux disponibles soit en terme de conditions proposées pour l'obtention des financements souhaités.

### **Risque de contrepartie**

Le risque de contrepartie concerne les placements effectués par le Groupe et les contreparties du Groupe dans les transactions commerciales. Le risque de contrepartie sur les actifs financiers de transaction est limité par le type de support utilisé, essentiellement des OPCVM monétaires gérés par des établissements notoirement reconnus.

Le risque d'impayés des loyers dépend de la solvabilité de ses locataires. La qualité de signature des locataires est prise en considération par FIPP avant la signature de tous ses baux. Le résultat d'exploitation pourrait toutefois être affecté des défauts de paiements ponctuels de la part de locataires.

L'ensemble de nos locations est réalisé auprès de PME. En cas d'impayés des loyers, le locataire pourrait se retrouver en état de cessation des paiements. L'Administrateur judiciaire devrait alors décider de la poursuite du bail et, dans une telle hypothèse, deviendrait responsable du règlement des loyers sur ses propres deniers. A contrario l'Administrateur pourrait dans un délai en général de 3 mois (couvert par le dépôt de garantie) renoncer à la poursuite du bail et donc nous rendre la disponibilité des locaux.

Le seul risque subsistant alors étant la période de vacance avant de retrouver un nouveau locataire et les conditions économiques du nouveau loyer négocié.

Au 31 décembre 2018, les cinq premiers clients représentaient 77,07 %.

Au 31 décembre 2017, les cinq premiers clients représentaient 65,75 %.

Au 31 décembre 2018, le premier client, en termes de chiffre d'affaires, représentait 21,2%, les cinq premiers clients représentaient 79,76 %.

Au 31 décembre 2017, le premier client, en termes de chiffre d'affaires, représentait 21,2%, les cinq premiers clients représentaient 76,8 %.

Concernant les autres débiteurs tels que les notaires ou les gestionnaires d'immeubles, ces professionnels sont couverts par des assurances spécifiques.

### **Risque fiscal lié au statut de SIIC**

FIPP a opté, à effet du 1<sup>er</sup> décembre 2011, pour le régime fiscal des SIIC. A ce titre, elle sera exonérée d'IS sur la fraction de son bénéfice fiscal provenant (i) de la location d'immeubles et de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail ou dont la jouissance a été conférée à titre temporaire par l'Etat, une collectivité territoriale ou un de leurs établissements publics, (ii) des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier, de participations dans des sociétés de personnes ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime spécial, (iii) des dividendes reçus des filiales soumises au régime spécial, et des dividendes perçus d'une autre SIIC lorsque la société bénéficiaire de la distribution détient au moins 5 % du capital et des droits de vote de la société distributrice pendant deux ans au moins.

Cette exonération d'IS est cependant subordonnée au respect de certaines obligations et notamment de distribution des revenus locatifs nets, des plus-values et des dividendes, pour des montants donnés et dans des délais déterminés. Ainsi, les revenus locatifs nets doivent être distribués aux actionnaires à hauteur d'au moins 95% avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation et

les plus-values à hauteur d'au moins 70% (pour les exercices clos à compter du 31 décembre 2018, contre 60% précédemment) avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation. Quant aux dividendes reçus des filiales soumises au régime spécial, ils doivent être redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

Les filiales de FIPP détenues à 95% au moins par cette dernière ont déjà ou pourront opter, dans des conditions comparables, pour le même régime.

Le bénéfice du régime des SIIC est également soumis à d'autres conditions et notamment à celui relatif à la détention du capital. Comme toutes les SIIC, FIPP ne doit pas avoir son capital social détenu directement ou indirectement à 60% ou plus par un même actionnaire ou plusieurs actionnaires agissant de concert (à l'exception des situations dans lesquelles la participation à 60% ou plus est détenue par une ou plusieurs SIIC). Pour les sociétés déjà placées sous le régime des SIIC avant le 1<sup>er</sup> janvier 2007, cette condition devait, en principe, être respectée au 1<sup>er</sup> janvier 2009. Toutefois, le I de l'article 24 de la loi de finances pour 2009 avait reporté l'entrée en vigueur de cette condition au 1<sup>er</sup> janvier 2010.

Ce plafond de détention peut toutefois être dépassé, à titre exceptionnel, du fait de la réalisation de certaines opérations (OPA ou OPE visées à l'article L 433-1 du Code monétaire et financier, fusions, scissions ou confusions de patrimoine visées à l'article 210-0 A du Code Général des Impôts et opérations de conversion ou de remboursement d'obligations en actions) sous réserve que le taux de détention soit ramené en dessous de 60% avant l'expiration du délai de dépôt de la déclaration de résultats de l'exercice concerné.

La loi vise deux situations, celle du dépassement temporaire du seuil de 60% non justifié par l'un des événements mentionnés ci-avant, et celle dans laquelle il n'a pas été remédié à cette situation à la clôture de l'exercice de dépassement.

Dans le premier cas, le régime SIIC est suspendu pour la durée de ce seul exercice si la situation est régularisée avant la clôture de cet exercice.

Au titre de cet exercice de suspension, la SIIC est imposée à l'IS dans les conditions de droit commun, sous réserve des plus-values de cession d'immeubles qui sont, après déduction des amortissements antérieurement déduits des résultats exonérés, taxées au taux réduit de 19 %.

Le retour au régime d'exonération au titre de l'exercice suivant entraîne en principe les conséquences de la cessation d'entreprise, mais des atténuations sont toutefois prévues en ce qui concerne l'imposition des plus-values latentes. Ainsi, les plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail et parts de sociétés de personnes ayant un objet identique à celui des SIIC ne sont soumises à l'IS au taux réduit de 19 % que sur la fraction acquise depuis le premier jour de l'exercice au cours duquel le plafond a été dépassé et les plus-values latentes relatives aux immobilisations autres ne font pas l'objet d'une imposition immédiate si aucune modification n'est apportée aux écritures comptables.

Enfin, le montant de l'impôt dû est également majoré de l'imposition au taux réduit de 19 % sur les plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier et participations, acquises durant la période de suspension, qui aurait été exigible si la société n'était pas sortie du régime.

Dans le second cas, la non-régularisation du dépassement du seuil de 60% entraîne, au surplus, la sortie définitive du régime.

Or, en cas de sortie, notamment pour ce motif et si cet événement intervient dans les dix ans suivant l'option pour le régime des SIIC, la SIIC est alors tenue d'acquitter un complément d'IS sur les plus-values qui ont été imposées lors de l'entrée dans le régime au taux réduit, portant le taux d'imposition globale des plus-values en question au taux de droit commun prévu à l'article 219 I du Code Général des Impôts.

Par ailleurs, la SIIC et ses filiales doivent réintégrer dans leurs résultats fiscaux de l'exercice de sortie la fraction du bénéfice distribuable existant à la date de clôture de cet exercice et provenant de sommes antérieurement exonérées. Le montant d'IS dû est également majoré d'une imposition au taux de 25 % des plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier et participations, acquises pendant le régime, diminuées d'un dixième par année civile écoulée depuis l'entrée dans le régime.

Au 31 décembre 2018, aucun actionnaire n'atteint, dans les conditions précitées, le seuil de 60% de détention directe ou indirecte dans le capital de FIPP.

En ce qui concerne les dividendes distribués par FIPP à compter de son option, la loi prévoit enfin l'application d'un prélèvement de 20% sur ceux des dividendes prélevés sur des bénéfices exonérés et distribués à un actionnaire autre qu'une personne physique, détenant, directement ou indirectement, au moment de la mise en paiement, au moins 10 % des droits à dividendes de la SIIC distributrice, lorsque ces dividendes ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés (ou à un impôt équivalent) chez cet actionnaire, sauf lorsque celui-ci est une société tenue à une obligation de redistribution de l'intégralité des dividendes ainsi perçus.

### **Risque d'assurance**

La société FIPP bénéficie d'une couverture d'assurance plafonnée destinée à garantir ses actifs immobiliers qui permettrait une reconstruction à neuf des immeubles de placement du Groupe. La société dépendant du marché de l'assurance, les primes versées pourraient subir une augmentation en cas de sinistre majeur supporté par les compagnies d'assurance.

Les immeubles sont actuellement assurés auprès de compagnies notoirement solvables : CHUBB EUROPE, SAGEBAT LYON, HISCOX et AXA pour le patrimoine français et ARTHUR J.GALLAGHER pour le bien à Londres.

### **Risque de change**

Une des sociétés, propriétaire d'un bien immobilier à Londres, tient sa comptabilité en livres sterling (GBP). Il peut donc y avoir un risque lié au taux de change entre euros et livres sterling. De même, une des sociétés, tient sa comptabilité en francs suisse (CHF). Il peut donc y avoir un risque lié au taux de change entre euros et francs suisse.

### **Risque financier lié aux effets du changement climatique**

Le Groupe n'a identifié aucun risque financier spécifique lié aux effets du changement climatique dans l'exercice de son activité au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

### **Risque sur actions propres**

Au 31 décembre 2018, le stock d'actions propres détenu par le groupe est de 7 128 685 actions dont le coût d'acquisition 991 K€ est inscrit en diminution des capitaux propres.

### **Risque de marché**

Les risques liés à la gestion du portefeuille d'immeubles de placement sont liés aux éléments suivants :

- **Le taux d'indexation des loyers :**

- Pour les bureaux et les commerces : la principale indexation contractuelle retenue par le groupe dans les baux est l'indice INSEE du coût de la construction (ICC). La révision des baux a une périodicité principalement annuelle. Seuls certains baux font l'objet d'une révision triennale.
- Pour les logements : le principal indice d'indexation retenu par le groupe dans les baux est l'indice INSEE de référence des loyers (IRL). La révision des baux est alors principalement, annuelle.

Par conséquent, les revenus futurs des immeubles sont corrélés à ces évolutions indiciaires. Le montant du loyer de référence et son évolution, fixés dans le bail, s'imposent aux parties de par la loi jusqu'à la fin de celui-ci. Toutefois, des renégociations des loyers avec le locataire peuvent intervenir en cours de bail, uniquement en cas de volonté commune des deux parties.

- **Le taux d'occupation des immeubles :**

Le taux d'occupation financier est de 84,2% au 31 décembre 2018. Le taux d'occupation physique à la même date est de 85,8%. Les surfaces et loyers du Centre d'Affaires Paris Nord ne sont pas retenus car le centre fait l'objet d'un projet de restructuration.

Le taux d'occupation financier est défini comme étant le montant des loyers actuels divisé par le montant des loyers qui seraient perçus si l'immeuble était intégralement loué.

- **L'évolution du marché immobilier :**

L'évolution du marché est décrite dans la note 9.1 Actif net réévalué de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2018.

- **L'impact de l'évolution des indices de référence :**

- Evolution de l'indice du coût de la construction :

Le tableau ci-après présente l'incidence d'une variation à la hausse ou à la baisse de l'indice du coût de la construction de 30 points de base de l'indice. Cet indice est considéré comme représentatif de l'évolution des loyers commerciaux.

Le dernier indice du coût de la construction connu à la date d'arrêté des comptes est celui du 4<sup>ème</sup> trimestre 2018 et s'établit à 1 703.

en K€	31/12/2018		31/12/2017	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Coût de la construction +/- 30 points	+/- 28		+/- 25	

- Evolution de l'indice de référence des loyers

Le tableau, ci-après, présente l'incidence d'une variation à la hausse ou à la baisse de l'indice de référence des loyers de 2 points de base de l'indice. Cet indice est considéré comme représentatif de l'évolution des loyers d'habitation.

Le dernier indice de référence des loyers connu à la date d'arrêté des comptes est celui du 4<sup>ème</sup> trimestre 2018 et s'élève à 129,03.

en K€	31/12/2018		31/12/2017	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Indice de référence des loyers +/- 2 points	+/- 9		+/- 9	

### La maturité des baux

La maturité des baux sur la base des baux en cours au 31 décembre 2018 (montant des loyers dont les baux vont être renouvelés selon une certaine périodicité) est présentée dans le tableau ci-dessous.

En K€	Total	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Maturité	2 147	1 200		947
	<b>2 147</b>	<b>1 200</b>	<b>0</b>	<b>947</b>

## 2.4. Risques liés aux expertises immobilières

### 2.4.1. Expertises

L'évaluation du patrimoine immobilier est une des principales problématiques d'une société foncière quant à l'établissement d'une information financière sincère et transparente.

Le groupe FIPP respecte les recommandations de l'AMF sur la présentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées.

Conformément à cet engagement, sont appliquées les préconisations afférentes à :

- la périodicité semestrielle des expertises,
- la dénomination et la description de la qualification des experts, et leur rotation périodique,
- la définition des taux de rendement, des taux de capitalisations et leur mode de fixation par classe d'actifs :
  - Le taux de rendement net théorique résulte du rapport entre la valeur locative de marché (hors taxes, hors charges) et la valeur vénale de l'immeuble considéré libre, frais d'acquisition compris.

- Le taux de rendement net effectif résulte du rapport entre les loyers effectivement perçus (hors taxes, hors charges) et la valeur vénale de l'immeuble considéré occupé, frais d'acquisition compris.
- Le taux de capitalisation immobilier est exprimé en %. Il est utilisé pour calculer le prix de vente d'un bien, hors droits, à partir de son loyer.
- l'information synthétique du patrimoine,
- l'indexation des loyers, la maturité des baux,
- l'impact de l'évolution du marché sur le niveau d'activité,
- la sensibilité des évaluations à la juste valeur à la variation des principales variables d'évaluation retenues par les experts.

Ces recommandations recouvrent largement les obligations financières stipulées par les normes IFRS auxquelles la société est obligatoirement soumise.

Quand bien même la responsabilité des évaluations immobilières échoit, in fine, à la société, les expertises immobilières constituent un important élément d'appréciation du patrimoine de la société, et de leur qualité dépend la fiabilité des données financières de la société.

En effet, la valorisation des actifs immobiliers par les experts immobiliers pourrait dépasser la valeur de réalisation des actifs dans le cadre d'une cession ; et, par ailleurs, les évaluations reposent sur un certain nombre d'hypothèses qui pourraient ne pas se vérifier.

Afin de minimiser les risques liés aux expertises, il est fait appel à des experts indépendants, à la qualification reconnue et spécialisés, si nécessaire, sur la catégorie des biens à expertiser (ex. hôtel) ou le marché sur lequel ils sont situés (Londres, Bruxelles) ; leur indépendance résulte notamment de leur rémunération ainsi que de leur rotation périodique.

Par ailleurs, pour établir leur évaluation, les experts ont généralement recours à deux méthodes reconnues d'expertise.

Enfin, les expertises détaillées ou leur actualisation ont lieu, à minima, tous les six mois, permettant une continuité, une cohérence et une revue critique des évaluations.

Quant au Code de déontologie, il est l'émanation de la Fédération des Sociétés immobilières et Foncières (FSIF) à laquelle la société n'est pas encore adhérente.

Toutefois, comme il l'est fort justement rappelé dans le Code de Déontologie, les normes IFRS appliquées par les Sociétés SIIC, en tant que sociétés cotées définissent et diffusent l'information relative aux parties liées dans des conditions identiques à celles préconisées par le Code de déontologie.

Par ailleurs, concernant l'expertise des actifs immobiliers, il fait explicitement référence à la Charte de l'expertise en évaluation immobilière et au Rapport de la COB dit Barthes de Ruyter de février 2000, c'est bien dans ce cadre-là que la société entend se placer pour diligenter ses expertises immobilières.

Pour conclure, à défaut d'une adhésion formelle au code de déontologie, la société FIPP en respecte la lettre.

#### **2.4.2. Tests de sensibilité**

Des tests de sensibilité ont été conduits et aboutissent aux résultats suivants :

- a) Sur la base du taux de rendement au 31 décembre 2018, une augmentation de 25 points de base ferait baisser de 76 K€ la valeur du patrimoine de commerces et bureaux.
- b) Au niveau des hôtels, une augmentation de 25 points de base du taux de rendement ferait baisser de 1 866 K€ la valeur totale du patrimoine hôtelier.
- c) Une variation de -10% de la valeur du marché de l'immobilier d'habitation entraînerait une baisse de 2 530 K€ de ce patrimoine (hors droits et frais de mutations).
- d) Au niveau des terrains et des caves, une variation de -10% de la valeur du marché de l'immobilier entraînerait une baisse de 40 K€ de ce patrimoine (hors droits et frais de mutations).

Ces tests de sensibilité auraient donc un impact négatif sur le patrimoine immobilier de 4 512 K€ sur la valeur du patrimoine immobilier.

Les hypothèses retenues pour l'élaboration de ces tests de sensibilité ont été choisies pour permettre d'obtenir une estimation d'un impact de variation possible du marché immobilier.

#### **2.4.3. Les impacts sur les résultats de l'application de la méthode de la juste valeur**

Les variations de juste valeur des immeubles de placement sont enregistrées au compte de résultat dans le poste de « Variation de valeur des immeubles de placement ». Elles influent directement sur le niveau de résultat et en constituent même une variable essentielle.

#### **2.5. Dispositif et description des procédures de contrôle interne**

Les mesures mises en place dans le cadre du contrôle interne s'appliquent et continuent de s'appliquer de manière efficace au sein du Groupe.

La Société FIPP, par l'intermédiaire de son Conseil d'Administration, organise un contrôle interne et effectue des vérifications dans le but de contrôler le bon déroulement de ses décisions.

Les opérations concourant à l'exercice des activités sociales du Groupe comme à leur traduction dans les comptes sont vérifiées, avec pour objectif général de respecter ou faire respecter les lois, règlements et normes en vigueur et de mettre tout en œuvre pour éviter la survenance de sinistres susceptibles de mettre en cause la pérennité du Groupe.

La mise en place de ce dispositif de contrôle et de suivi vise à couvrir les principaux risques identifiés à ce jour et à définir les pistes d'améliorations des procédures de contrôle interne.

### **2.5.1.Procédures de contrôle interne liées à la protection des actifs**

Sont notamment souscrits les contrats d'assurance suivants :

Le Groupe souscrit systématiquement une police PNO (propriétaire non occupant) pour l'intégralité des immeubles dont il est propriétaire. Pour les immeubles acquis en copropriété, la filiale du Groupe propriétaire des lots s'assure que l'immeuble est bien assuré en PNO par le syndic. L'intégralité des contrats garantit, en cas de sinistre, une reconstruction à neuf limitée à 30 000 000 euros, ainsi que la perte de loyers dans la limite de trois ans de loyers.

Concernant les opérations de promotion, lors de réalisation de travaux lourds ou de restructuration d'immeubles, entrant dans le champ d'application de la garantie décennale, les sociétés concernées souscrivent une assurance dommage ouvrage.

Hors celles mentionnées ci-dessus, il n'y a pas d'assurance couvrant le risque locatif, ce risque étant cependant à relativiser compte tenu de la diversification importante des locataires qui ne place pas le Groupe dans une situation de dépendance économique significative.

Au-delà de la couverture assurance des actifs, la Société fait procéder régulièrement à la vérification et à la conformité des installations techniques pouvant avoir des conséquences sur l'environnement ou sur la sécurité des personnes (équipements de lutte contre les incendies, ventilation, production d'air conditionné, installations électriques, ascenseur etc.).

### **2.5.2.Procédures de contrôle interne liées à la gestion locative et commerciale des actifs**

La gestion locative courante est réalisée en interne. Les décisions sont prises en fonction de l'importance, soit à l'occasion de réunions hebdomadaires entre les Assets managers et la Direction Générale, soit par le Conseil d'Administration.

La commercialisation des actifs est réalisée par des équipes dédiées, assistées par des prestataires extérieurs de renom. Les objectifs (prix, délais, cibles) sont définis en collaboration avec la Direction Générale et, le cas échéant, autorisés par le Conseil d'Administration.

Les propositions de location sont étudiées par des Assets managers. Pour des offres de location plus importantes en termes de valeur (actifs de bureaux), les conditions et clauses particulières donnent lieu à une autorisation préalable du Directeur Général.

Enfin un contrôle trimestriel du compte de résultat est réalisé permettant de détecter les éventuelles irrégularités de fonctionnement.

### **2.5.3.Procédures de contrôle interne liées aux risques juridiques et contentieux**

L'activité du Groupe implique la signature d'une part, de contrats d'acquisition et de cession d'immeubles ou de lots de copropriété et, d'autre part, de baux de location.

Tous ces actes, ainsi que la majorité des baux, sont notariés, ce qui leur confère une grande sécurité et limite la responsabilité éventuelle de la Société FIPP.

La conformité aux normes relatives à l'environnement (amiante, saturnisme et état parasitaire) est également vérifiée par les notaires à chaque transaction (acquisition, cession, bail et financement hypothécaire), la Société faisant appel à des spécialistes agréés pour procéder à ces contrôles et recherches.

Les risques juridiques sont suivis au sein de la Direction Juridique qui s'assure du bon respect de la réglementation applicable aux opérations de la Société, de ses filiales et aux intérêts du Groupe.

#### **2.5.4. Procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information financière et comptable**

Les données comptables liées à l'activité immobilière du Groupe sont transmises par des cabinets spécialisés en gestion d'actifs et de patrimoine. Il en est de même pour les informations relatives au traitement des paies et des déclarations sociales et fiscales y afférent puis enregistrées en comptabilité.

Chaque arrêté comptable fait l'objet d'un contrôle du Service de contrôle de Gestion qui analyse les écarts de résultats en prévision du budget et des prévisions de clôture.

S'agissant des engagements hors bilan, chaque engagement est centralisé par la Direction Juridique et fait l'objet d'une mise à jour en temps réel.

L'information financière et comptable est arrêtée par le Conseil d'Administration. Les informations financières et comptables permettent ainsi de refléter une image sincère et fidèle de l'activité et de la situation de la Société FIPP.

### **3. Informations sur les délais de paiement (article L.441-6-1 du Code de Commerce)**

En application des dispositions de l'article L.441-6-1 du Code de Commerce, nous vous indiquons la décomposition, à la clôture des deux derniers exercices, du solde des dettes à l'égard des fournisseurs, par date d'échéance, en € de même les factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu sont présentées ci-dessous :

Ventilation des retards de paiement fournisseurs et clients												
Situation au 31/12/2018												
Fournisseurs	Article D. 441-4 I.-1° : Factures <u>reçues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice et dont le terme est échu :					Article D. 441-4 I.-2° : Factures <u>émises</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice et dont le terme est échu :						
	0 jour (indicatif)	Dettes échues 1 à 30 jours	Dettes échues 31 à 60 jours	Dettes échues 61 à 90 jours	Dettes échues 91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	Dettes échues 1 à 30 jours	Dettes échues 31 à 60 jours	Dettes échues 61 à 90 jours	Dettes échues 91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées						2						1
Montant total (T.T.C.) des factures concernées		206	155			361					6 120	6 120
% du montant total (T.T.C.) des achats de l'exercice		0,02%	0,02%	0,00%	0,00%	0,04%						
% du chiffre d'affaires T.T.C. de l'exercice								0,00%	0,00%	0,00%	2,82%	2,82%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues												
Montant total des factures exclues												
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou légal - article L.441-6 ou L. 443-1 du code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	<input type="checkbox"/>	Délais contractuels (préciser) :					<input type="checkbox"/>	Délais contractuels (préciser) :				
	<input type="checkbox"/>	Délais légaux (préciser) :					<input type="checkbox"/>	Délais légaux (préciser) :				

## Année 2017

31/12/2017

Article D.441 I.-1° : Factures <u>reçues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
Intitulé	Solde	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
TOTAL GENERAL TTC	- 1 374	1 374	-	-	-	1 374
TOTAL GENERAL HT		1 312	-	-	-	1 312
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice (1)		0,18%	0,00%	0,000%	0,00%	711 539

(1) Autres achats et charges externes

31/12/2017

Article D.441 I.-2° : Factures <u>émises</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
Intitulé	Solde	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
TOTAL GENERAL TTC	21 360	-	-	-	21 360	21 360
TOTAL GENERAL HT					17 800	17 800
Pourcentage du CA HT de l'exercice		0%	0%	0%	9,00%	197 700

#### 4. Prises de participations et/ou de contrôle dans des sociétés (articles L.233-6 et L.247-1 du Code de Commerce)

Néant.

**5. Identité des personnes détenant des actions au-delà d'un certain seuil (article L.233-13 et L.247-2 du Code de Commerce)**

**Actionnariat de la Société (article L.233-13 du Code de Commerce)**

La structure du capital est la suivante :

	ACTIONNARIAT FIPP au 31/12/2018			ACTIONNARIAT FIPP au 31/12/2017		
	Actions	% de capital	% de droits de vote	Actions	% de capital	% de droits de vote
Monsieur Alain DUMENIL	6 421 598	5,24%	5,57%	6 421 598	5,24%	5,57%
RODRA INVESTISSEMENT	49 361 425	40,30%	42,80%	49 361 425	40,30%	42,80%
ADC SIIC	6 000 000	4,90%	5,20%	6 000 000	4,90%	5,20%
FIPP (autodétention)	0	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%
KENTANA	1 777 476	1,45%	0,00%	1 777 476	1,45%	0,00%
ALLIANCE 1995	5 351 209	4,37%	0,00%	5 351 209	4,37%	0,00%
Groupe Alain DUMENIL	68 911 708	56,27%	53,56%	68 911 708	56,27%	53,56%
PUBLIC	53 559 846	43,73%	46,44%	53 559 846	43,73%	46,44%
Total	122 471 554	100,00%	100,00%	122 471 554	100,00%	100,00%

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

Au 31 décembre 2018, le capital de la Société est composé de 122 471 554 actions et droits de vote, il n'existe pas de droit de vote double.

**Titres d'autocontrôle (article L.233-13 du Code de Commerce)**

La Société FIPP ne détenait pas au 31 décembre 2018 d'actions propres.

**Avis de détention et aliénation de participations croisées**

La société contrôlée, ALLIANCE 1995, détient 4,37% du capital soit 5 351 209 actions sur les 122 471 554 actions composant le capital de FIPP au 31 décembre 2018.

La société contrôlée KENTANA détient 1,45% du capital soit 1 777 476 actions sur les 122 471 554 actions composant le capital de FIPP au 31 décembre 2018.

Par conséquent, il n'y a pas eu d'aliénation d'actions intervenues à l'effet de régulariser les participations croisées conformément à l'article R.233-19 du Code de Commerce.

## **6. Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice de la Société et du Groupe**

La société France Tourisme Immobilier a cédé l'ensemble immobilier situé à VANVES (Hauts de Seine), 16-18 rue Eugène Baudoin et 14 rue Gabrielle d'Estrées, moyennant la somme de 5 200 000 euros.

## **7. Situation et valeur du patrimoine – évolution prévisible et perspectives d'avenir de la Société et du Groupe**

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

### **Contexte économique<sup>1 2 3</sup> :**

L'année 2018 n'a pas rempli les espoirs placés en elle en termes de résultat économique.

En effet, après la hausse de 2,3% du PIB en 2017, la croissance s'est enrayée en 2018 avec une estimation de croissance ressortant à 1,5%.

La faiblesse de la consommation interne et le ralentissement généralisé de l'activité mondiale en sont les principaux facteurs.

La demande intérieure a fortement faibli en fin d'année dans le contexte du mouvement protestataire des « gilets jaunes » et dans un environnement d'inquiétude fiscale liée à la mise en place de la retenue à la source. Les ménages ont par ailleurs, ralenti leur investissement (-0,4% contre -0,1% en 2017).

Les exportations se sont elles aussi essouffées (+2,2% contre +4,7% en 2017), dans le même temps, la facture pétrolière a fortement augmenté, contribuant pour les deux tiers à la dégradation du solde commercial français (-59,9 Mds€ en 2018 contre 57,8 Mds € en 2017).

Au niveau international l'activité de zone Euro s'est ralenti au 2eme semestre 2018 ; l'économie allemande a été stoppée au 3eme trimestre 2018 par les difficultés de l'industrie automobile à s'adapter aux nouvelles normes antipollution ; l'Italie, quant à elle, présente une croissance faible (+0,9% en 2018 contre +1,6% en 2017) sous l'influence d'une consommation atone et, inquiète ses partenaires européens par ses choix d'équilibre budgétaire.

Les indicateurs économiques chinois évoluent défavorablement de par les incertitudes liées aux tensions commerciales avec les Etats Unis, le taux de croissance 2018 n'en ressort pas moins à +6,5% (contre +6,9% en 2017).

Les Etats-Unis ont connu un point haut en 2018 avec un taux de croissance de 3%, soit le plus fort taux depuis 2005. Cette croissance a été soutenue par une consommation des ménages forte qui devrait être relayée par les dépenses publiques sous l'effet du plan de relance voté en 2018.

---

<sup>1</sup> Insee – Note de conjoncture décembre 2018

<sup>2</sup> Cushman Wakefield – Market beat Investissement France

<sup>3</sup> IEIF 4T 2018

Les perspectives 2019 restent incertaines tant au plan international qu'en France, eu égard à la persistance des tensions commerciales entre les Etats Unis et la Chine, la faible croissance de la zone Euro, qui demeure toujours dans l'incertitude des conditions du Brexit.

Au niveau français, l'injection de pouvoir d'achat en fin d'année 2018 aura un effet bénéfique sur la demande au début de 2019.

Pour la suite, la conjoncture sera conditionnée par l'issue du mouvement des « Gilets Jaunes » et des mesures structurelles et conjoncturelles qui pourraient en ressortir.

En revanche la détente des cours du pétrole survenu à la fin de 2018 laisse augurer une amélioration du commerce extérieur, le confinement des poussées inflationnistes issues de l'enchérissement de cette matière première et une amélioration du pouvoir d'achat des consommateurs.

### **Marché hôtelier de montagne<sup>4</sup>**

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.

Hormis cette évolution, le « marché montagne » de par la qualité et la diversité des stations françaises, bénéficie d'une forte attractivité et au-delà du socle européen, bien établi, se développe une fréquentation chinoise qui même marginale représente un gisement de croissance intéressant.

De fait la nature et aussi le volume de la demande pour les stations françaises évoluent sans cesse.

Par ailleurs, la rareté et l'attrait de la destination montagne permet de pratiquer des prix élevés avec de bons taux d'occupation ce qui assure un Revpar (Revenu par chambre disponible) malgré la saisonnalité intéressante.

Cette évolution du secteur attire les capitaux d'investisseurs, y compris étrangers, malgré la barrière à l'entrée que constitue la faible quantité de foncier disponible.

### **Le marché londonien<sup>5</sup>**

Le prix moyen des biens immobiliers résidentiels au Royaume Uni n'a augmenté que de +0,5% en 2018 contre +2,6% l'année précédente et +4,5% en 2016.

Ce net ralentissement est directement lié aux incertitudes prolongées concernant les modalités du Brexit laissant tous les acteurs du marché dans l'expectative.

---

4 Extrait de « L'hôtellerie de montagne explore de nouvelles pistes » du 21/02/2019 qui reprend des données issues du département Hotels & Hospitality, JLL

5 Extrait de « Royaume Uni : les prix de l'immobilier ne progressent quasiment plus » du 04/01/2019 Le Figaro Immobilier.fr

Alors que dans le même temps, les données économiques de la Grande Bretagne sont bonnes avec un taux de chômage bas, des salaires en hausse et des emprunts toujours bon marché.

Le marché de l'immobilier résidentiel est néanmoins contrasté ; les régions du nord du pays connaissent les plus fortes hausses contrairement au sud et notamment Londres qui présente quant à elle une baisse de prix de -0,8% cette année, et a enregistré à la fin de l'année 2018 son sixième trimestre consécutif de baisse des prix.

L'immobilier de prestige à Londres reste le secteur le plus affecté par la baisse londonienne avec des baisse atteignant parfois plus de 10%.

Les perspectives à court terme sont imprévisibles tant elles dépendent de la rapidité avec laquelle les incertitudes économiques se lèveront.

Une fois la brume du Brexit dissipée, les fondamentaux économiques alliés à l'attractivité de la capitale anglaise devraient s'imposer et permettraient au marché de retrouver une vigueur momentanément évanouie.

### Les engagements d'investissement

La Direction n'a pas pris d'engagements d'investissement.

### L'Actif Net Réévalué (ANR)

La situation nette du Groupe ressort de ce fait à 69 037 K€. Pour le calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR), il est ajouté à ce montant celui des titres d'autocontrôle (actions et BSA) dont la valeur d'acquisition a été déduite des fonds propres en consolidation ainsi que la plus-value latente sur ces actions. L'Actif Net Réévalué hors droits se détermine ainsi au 31 décembre 2018 :

en K€	31/12/2018	31/12/2017
Capitaux propres consolidés	69 037	70 659
Titres d'autocontrôle ;		
7 128 685 actions	991	991
Plus/Moins value sur titres d'autocontrôle	3 275	3 375
<b>ACTIF NET REEVALUE</b>	<b>73 303</b>	<b>75 025</b>
Nombre d'actions	122 471 554	122 471 554
<b>ANR par action</b>	<b>0,5985 €</b>	<b>0,6126 €</b>

## **8. Approbation des comptes - Affectation du résultat - Dividendes versés - quitus aux Administrateurs**

### Affectation du résultat social

L'affectation du résultat de votre Société, que nous vous proposons, est conforme à la loi et à nos statuts.

Nous vous proposons d'affecter la perte de l'exercice s'élevant à la somme de (2 553 909,06 euros) comme suit :

Origine :

- Perte de l'exercice clos le 31/12/2018 : (2 553 909,06 €)
- Report à nouveau débiteur au 31/12/2018 : (5 300 042,28 €)

Affectation :

En totalité, au poste «report à nouveau» (7 853 951,34 €)

Il est précisé que, dans le cadre du régime SIIC, la Société a des obligations de distribution de ses résultats ; celles-ci s'élèvent à 978 582,97 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 pour un résultat exonéré (résultat SIIC) d'un montant de 1 030 087,34 euros uniquement composé du résultat de locations. 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 la Société a des obligations de distribution au titre des exercices précédents, qui demeurent par ailleurs non remplies à ce jour, à savoir :

Année	Obligation SIIC reportée
2012	1 478 811 €
2015	4 046 436 €
2016	52 459 €
2017	242 193 €

**Charges non déductibles fiscalement (article 39-4 du Code Général des Impôts)**

Nous vous informons que nos comptes annuels clos le 31 décembre 2018 ne font apparaître aucune charge, ni dépenses visées par l'article 39-4 du Code Général des Impôts.

**Distributions antérieures de dividendes (article 243 bis du Code Général des Impôts)**

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous rappelons que la Société n'a pas procédé à une distribution de dividendes au titre des trois précédents exercices.

Nous vous rappelons qu'au cours des trois derniers exercices, aucune distribution exceptionnelle n'a été versée par la société FIPP.

**Quitus aux administrateurs**

Nous vous proposons de donner quitus à vos administrateurs.

**9. Activité en matière de recherche et de développement pour la Société et le Groupe (articles L.232-1 et L.233-26 du Code de Commerce)**

Nous vous rappelons, conformément aux dispositions des articles L.232-1 et L.233-26 du Code de Commerce que notre Société et le Groupe n'ont engagé aucune dépense au titre de l'exercice clos en matière de recherche et de développement.

**10. Déclaration de performance extra-financière (article L225-102-1 du Code de commerce)**

Nous vous rappelons que l'article L.225-102-1 du Code de Commerce, modifié par l'ordonnance n°2017-1180 du 19 juillet 2017, a remplacé l'ancien rapport dit « RSE » par une déclaration de performance extra-financière.

La Société n'ayant pas dépassé les seuils prévus par l'article L.225-102-1 du Code de Commerce, elle n'a pas à établir cette déclaration de performance extra-financière.

**11. Seuil de participation des salariés au capital social (article L.225-102 du Code de Commerce)**

A la clôture de l'exercice, la participation des salariés, telle que définie à l'article L.225-102 du Code de Commerce, représentait 0% du capital social de la Société.

**12. Informations relatives à la mise en œuvre du programme de rachat d'actions (article L.225-211 du Code de Commerce)**

Un programme de rachat par notre Société de ses propres actions a été autorisé par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 20 juin 2018 pour une durée de 18 mois.

La Société a procédé, au cours de l'exercice 2018, aux opérations suivantes :

<b>AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE</b>	
Nombre d'actions propres rachetées	0
Nombre des actions propres vendues	0
Cours moyen des achats	0 €
Cours moyen des actions vendues	0 €
Montant global des frais de négociation :	-
<b>ACTIONS PROPRES INSCRITES AU NOM DE LA SOCIETE AU 31/12/2018</b>	
Nombre :	
Fraction du capital qu'elles représentent	0,0 %
Valeur globale évaluée au cours d'achat	0 €

Un contrat de liquidité a été conclu avec CM-CIC Securities en novembre 2011, renouvelable annuellement. Il y a été mis fin avec effet au 31 janvier 2017.

Le détail des finalités et des opérations réalisées sur les actions de la Société est mentionné au point 27 du présent rapport, et ce afin de vous informer sur les opérations réalisées en vertu des dispositions prévues à l'article L.225-209 alinéa 1 du Code de Commerce.

### **13. Situation des mandats des administrateurs**

Le Conseil examine la situation des mandats des administrateurs et constate qu'aucun mandat n'est parvenu à son terme.

Nous vous rappelons néanmoins la nomination, faite à titre provisoire par le Conseil d'Administration lors de sa réunion du 21 décembre 2018, aux fonctions d'Administrateur de Monsieur Ludovic Dauphin, en remplacement de Monsieur Nicolas Boucheron, démissionnaire.

En application des dispositions légales et statutaires, nous vous demandons de bien vouloir ratifier cette nomination.

Monsieur Ludovic Dauphin exercera ses fonctions 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 qui sera clos le 31 décembre 2019.

### **14. Situation des mandats des Commissaires aux Comptes**

Aucun mandat de Commissaire aux Comptes n'arrive à échéance à la présente assemblée.

### **15. Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions**

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire en date du 20 juin 2018 a autorisé le Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions pour une période de dix-huit mois.

Cette autorisation arrivant à échéance en décembre 2019, il sera donc proposé à la présente Assemblée de renouveler cette autorisation pour une nouvelle période de dix-huit mois.

Ces achats et ventes pourraient être effectués à toutes fins permises ou qui viendraient à être autorisées par les lois et règlements en vigueur.

L'acquisition, la cession ou le transfert des actions pourraient être effectués, sur le marché ou de gré à gré, par tout moyen compatible avec la loi et la réglementation en vigueur, y compris par l'utilisation d'instruments financiers dérivés et par acquisition ou cession de blocs.

Ces opérations pourraient intervenir à tout moment, sous réserve des périodes d'abstention prévues par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Le prix maximum d'achat ne pourrait excéder 1 € (un euro) par action et le nombre maximum d'actions pouvant être acquises au titre de la présente autorisation serait, conformément à l'article

L.225-209 du Code de Commerce, fixé à 10 % du capital social de la Société ; étant précisé que (i) le nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne pourra excéder 5% de son capital, conformément aux dispositions de l'article L.225-209, alinéa 6 du Code de Commerce, et (ii) cette limite s'applique à un nombre d'actions qui sera, le cas échéant, ajusté afin de prendre en compte les opérations affectant le capital social postérieurement à la présente assemblée, les acquisitions réalisées par la Société ne pouvant en aucun cas l'amener à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'une personne agissant en son propre nom mais pour le compte de la Société, plus de 10 % du capital social, étant précisé que le montant global que la Société pourra consacrer au rachat de ses propres actions sera conforme aux dispositions de l'article L.225-210 du Code de Commerce. En cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites durant la durée de validité de la présente autorisation ainsi qu'en cas de division ou de regroupement des actions, le prix unitaire maximum ci-dessus visé serait ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital avant l'opération et ce nombre après l'opération.

Nous vous proposons d'accorder à votre Conseil d'Administration tous pouvoirs nécessaires à l'effet de :

- décider la mise en œuvre de la présente autorisation ;
- passer tous ordres de bourse, conclure tous accords en vue, notamment, de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, conformément à la réglementation boursière en vigueur ;
- effectuer toutes déclarations et de remplir toutes autres formalités et, de manière générale, faire ce qui sera nécessaire.

#### **16. Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues**

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire en date du 20 juin 2018 a autorisé le Conseil d'Administration à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il décidera, par annulation de toute quantité d'actions auto-détenues qu'il décidera dans les limites fixées par la loi, conformément aux dispositions des articles L.225-209 et suivants du Code de Commerce.

Cette autorisation a été consentie pour une période de dix-huit mois et arrivera donc à échéance en décembre 2019. Il sera donc proposé à la présente Assemblée de renouveler cette autorisation pour une nouvelle période de dix-huit mois.

#### **17. Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes**

Nous vous demandons de déléguer à votre Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, pendant une période de vingt-six mois à compter de l'assemblée, la compétence de décider une ou plusieurs augmentations du capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible et sous forme d'attribution d'actions gratuites ou/et d'élévation de la valeur nominale des actions existantes.

Nous vous proposons de limiter le montant total des augmentations de capital social susceptibles d'être ainsi réalisées, augmenté du montant nécessaire pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions et indépendamment du plafond global fixé au point n° 23 sur lequel il s'impute, afin qu'il ne soit pas supérieur au montant des

comptes de réserves, primes ou bénéfices visés ci-dessus qui existent lors de l'augmentation de capital.

En cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation, nous vous proposons, conformément aux dispositions de l'article L.225-130 du Code de Commerce, que les droits formant rompus ne soient pas négociables et que les titres correspondants soient vendus ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation au plus tard trente jours après la date d'inscription à leur compte du nombre entier de titres attribués.

Nous vous proposons d'accorder à votre Conseil d'Administration tous pouvoirs avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence et modifier en conséquence les statuts.

Nous vous proposons de prendre acte de ce qu'il pourra être fait usage de ladite délégation en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la Société.

Cette délégation privera d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

**18. Délégation de compétences à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances**

Nous vous demandons de conférer à votre Conseil d'Administration :

Une délégation de compétence avec faculté de subdélégation, à l'effet de décider une ou plusieurs augmentations du capital avec maintien du droit préférentiel de souscription, par l'émission, en France ou à l'étranger, en euros, d'actions ordinaires de la Société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires de la Société ou d'une société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, les valeurs mobilières autres que des actions pouvant être également libellées en monnaies étrangères ou en unité monétaire quelconque établie par référence à plusieurs monnaies, par souscription en numéraire ou par compensation de créances dans les conditions légales.

La délégation que nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration serait valable pour une durée de vingt-six mois à compter de l'assemblée.

Le plafond de ces augmentations de capital serait fixé conformément aux dispositions du point n° 23 du présent rapport ci-après.

Les actionnaires disposeraient, proportionnellement au montant de leurs actions, d'un droit préférentiel de souscription aux actions et/ou valeurs mobilières dont l'émission serait décidée en vertu de la présente délégation de compétence.

Si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions et/ ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil pourrait offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

Si les souscriptions des actionnaires et, le cas échéant, du public n'ont pas absorbé la totalité des actions et/ou valeurs mobilières à émettre, le Conseil d'Administration aura la faculté, dans l'ordre

qu'il déterminera, soit de limiter, conformément à la loi, l'émission au montant des souscriptions reçues sous la condition que celui-ci atteigne au moins les trois-quarts de l'émission qui aura été décidée soit de répartir librement tout ou partie des titres émis non souscrits.

Nous vous proposons de constater que, le cas échéant, la délégation susvisée emporte de plein droit au profit des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à des actions de la Société, susceptibles d'être émises, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

Nous vous proposons d'accorder à votre Conseil d'Administration tous pouvoirs avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence et modifier en conséquence les statuts.

Nous vous demandons de prendre acte de ce qu'il pourra être fait usage de ladite délégation en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la Société.

Cette délégation privera d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

**19. Délégation de compétences à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances**

Nous vous proposons également de conférer à votre Conseil d'Administration une délégation de compétence, avec faculté de subdélégation, à l'effet de décider une ou plusieurs augmentations du capital par l'émission, en France ou à l'étranger par voie d'offre au public de titres financiers, d'actions ordinaires de la Société libellées en euros ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires de la Société ou d'une société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, les valeurs mobilières autres que des actions pouvant être également libellées en monnaies étrangères ou une unité monétaire quelconque établie par référence à plusieurs monnaies, dont la souscription pourra être libérée soit en espèces soit par compensation de créances dans les conditions légales, avec suppression du droit préférentiel de souscription et ce, afin d'assurer le financement des activités et des investissements du Groupe.

Conformément à l'article L.225-148 du Code de Commerce, les actions nouvelles pourront être émises à l'effet de rémunérer des titres apportés à la Société dans le cadre d'une offre publique d'échange ou d'une offre publique mixte sur des actions d'une autre société dont les actions sont soumises aux négociations sur un marché réglementé, étant précisé que le Conseil d'Administration aura en particulier à fixer les parités d'échange ainsi que, le cas échéant, la soulte en espèces à verser aux actionnaires qui apporteront leurs titres à l'offre publique d'échange initiée par la Société.

La délégation que nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration serait valable pour une durée de vingt-six mois à compter de l'assemblée.

Nous vous proposons de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et/ou valeurs mobilières qui pourront être émises en vertu de la présente délégation de compétence et de conférer au Conseil d'Administration le pouvoir d'instituer au profit des actionnaires un délai de priorité pour les souscrire et d'en fixer la durée, en application des dispositions de l'article L.225-135 du Code de Commerce.

Dans l'hypothèse où les souscriptions des actionnaires et du public n'auraient pas absorbé la totalité des actions et/ou valeurs mobilières à émettre, nous vous proposons d'autoriser votre Conseil d'Administration dans l'ordre qu'il déterminera, de limiter, conformément à la loi, l'émission au montant des souscriptions reçues sous la condition que celui-ci atteigne au moins les trois-quarts de l'émission qui aura été décidée, ou d'offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

Le prix d'émission des actions et/ou des valeurs mobilières à émettre de manière immédiate ou différée sera au moins égal au minimum autorisé par la législation.

Le prix d'émission des actions résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital émises en vertu de la présente délégation sera soumis aux dispositions de l'article L.225-136 du Code de Commerce.

Nous vous proposons d'autoriser le Conseil d'Administration, conformément à l'article L.125-129-2 et du deuxième alinéa de l'article L.225-136 1° du Code de Commerce et dans la limite de 10 % du capital existant à ce jour, à fixer le prix d'émission selon les modalités suivantes : la somme revenant ou devant revenir à la Société, pour chacune des actions émises, après prise en compte, en cas d'émission de bons de souscription autonome d'actions, du prix de souscription desdits bons, devra au moins être égal à 90% de la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant la fixation des modalités d'émission.

Nous vous proposons de constater que, le cas échéant, la délégation susvisée emportera de plein droit au profit des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à des actions de la société, susceptibles d'être émises, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

Le plafond de ces augmentations de capital serait fixé conformément aux dispositions du point n° 23 du présent rapport ci-après.

Nous vous proposons d'autoriser votre Conseil d'Administration avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence et modifier en conséquence les statuts.

Nous vous proposons de prendre acte de ce qu'il pourra être fait usage de la présente délégation en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la Société.

Cette délégation privera d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

## **20. Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires**

Nous vous proposons pour chacune des délégations ci-dessus proposées d'autoriser le Conseil d'Administration, lorsqu'il constate une demande excédentaire d'augmenter le nombre de titres à émettre dans les conditions fixées par l'article L.225-135-1 du Code de Commerce.

**21. Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital, dans la limite de 10 % du capital, en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital**

Nous vous demandons de bien vouloir autoriser votre Conseil d'Administration à augmenter le capital social dans la limite de 10% de son montant au moment de l'émission en vue de rémunérer des éventuels apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Cette autorisation serait consentie pour une durée de vingt-six mois. Elle annulerait et remplacerait celle donnée par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire en date du 22 juin 2017.

Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation ne pourra être supérieur à 10 % du capital social. Ce plafond s'imputera sur le plafond global ci-après proposé au point n° 23.

**22. Délégation de pouvoirs à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par émission d'actions réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise établis en application des articles L.225-129-6 du Code de Commerce et L.3332-1 et suivants du Code du Travail**

Nous vous proposons également d'autoriser votre Conseil d'Administration à réaliser une augmentation de capital, réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise et effectuée dans les conditions des articles L.3332-18 à L.3332-24 du Code du Travail par l'émission d'actions ordinaires de numéraire et, le cas échéant, par l'attribution gratuite d'actions ordinaires ou d'autres titres donnant accès au capital.

Il est précisé que, conformément aux dispositions des articles L.3332-19 et L.3332-21 du Code du Travail, le prix des actions à émettre ne pourra être ni inférieur de plus de 20 % (ou de 30 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L.3332-25 et L.3332-26 du Code du Travail est supérieure ou égale à dix ans) à la moyenne des premiers cours cotés de l'action lors des 20 séances de bourse précédant le jour de la décision du Conseil d'Administration fixant la date d'ouverture des souscriptions, ni supérieure à cette moyenne.

Le montant nominal maximum de la ou des augmentations pouvant être réalisées par utilisation de la délégation est de 3 % du montant du capital social atteint lors de la décision du Conseil d'Administration de réalisation de cette augmentation. Ce plafond s'imputera sur le plafond global ci-après proposé au point n° 23.

A cet effet nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration, pour une durée de vingt-six mois, tous pouvoirs à l'effet d'utiliser la délégation.

Le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et plus généralement faire le nécessaire en pareille matière.

**23. Plafond global**

Conformément à l'article L.225-129-2 du Code de Commerce, le plafond global de l'augmentation du capital social qui pourrait résulter, immédiatement ou à terme, de l'ensemble des émissions d'actions, titres et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital réalisées en vertu des délégations de compétence et autorisations prévues aux points n° 17, 18, 19, 20, 21 et 22 du présent rapport, serait fixé à un montant nominal total maximal de 100 000 000 (cent millions) d'euros, ce montant ayant été établi compte non tenu du montant nominal des titres de capital à émettre, le cas échéant, au titre des ajustements effectués, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

#### **24. Modification de la limite d'âge des Administrateurs et modification corrélative de l'article 12 des statuts**

Nous vous proposons de fixer la limite d'âge des Administrateurs à 80 ans.

En conséquence, nous vous demanderons de modifier l'alinéa 5 de la manière suivante et de supprimer les alinéas 6, 7 et 8 de l'article 12 des statuts :

« (...) »

*Les administrateurs ne doivent pas avoir atteint l'âge de 80 ans. Lorsqu'ils ont atteint cet âge, ils sont réputés démissionnaires d'office avec effet à la date de la décision qui pourvoira à leur remplacement. »*

Le reste de l'article demeurerait inchangé.

#### **25. Modification de la limite d'âge des dirigeants et modification corrélative de l'article 16 des statuts**

Nous vous proposons également de fixer la limite d'âge du Président, du Directeur général et du ou des Directeurs généraux délégués à 80 ans et de modifier corrélativement l'article 16 des statuts de la manière suivante :

*« Le Président, le Directeur général et le ou les Directeurs généraux délégués pourront exercer leurs fonctions pour la durée fixée par le conseil d'administration, sans qu'elle puisse excéder, le cas échéant, la durée de leur mandat d'administrateur ni en tout état de cause la date de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice au cours duquel ils auront atteint l'âge de 80 ans. »*

#### **26. Rapport du Conseil d'Administration établi en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce**

En application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce, nous vous rendons notamment compte dans un rapport joint de la composition du conseil et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil, des éventuelles limitations apportées aux pouvoirs du Directeur Général, des éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, des mandats et des informations sur les rémunérations des mandataires sociaux.

#### **27. Programmes de rachat d'actions**

Conformément à la loi, nous vous rendons compte des opérations d'achat d'actions propres réalisées par la Société du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 31 décembre 2018, en vertu de l'autorisation conférée par l'Assemblée Générale des actionnaires, conformément à l'article L.225-209 du Code de Commerce.

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 20 juin 2018 des actionnaires de la Société FIPP a autorisé un programme de rachat d'actions conformément à l'article L.225-209 du Code de Commerce.

<b>Finalités de l'opération d'achat d'actions</b>	<b>Nombre d'actions achetées pour cette finalité</b>	<b>Prix des actions achetées</b>	<b>Volume d'actions cédées pour cette finalité</b>	<b>Réallocation à d'autres finalités</b>
Animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action de la Société au travers d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'AMF	0	0 €		
Mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions				
Attribution gratuite d'actions à des salariés et/ou mandataires sociaux				
Attribution d'actions à des salariés, et le cas échéant, des mandataires sociaux au titre de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise et de la mise en œuvre de tout plan d'épargne d'entreprise				
Achat d'actions pour la conservation et remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe				
Remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital				
Annulation des actions rachetées				

**28. Tableau récapitulatif des opérations visées à l'article L.621-18-2 du Code Monétaire et Financier (article 223-26 du Règlement Général de l'AMF)**

Aucune opération n'ayant été réalisée et/ou portée à notre connaissance au cours de l'exercice écoulé, le tableau récapitulatif visé par l'article L.621-18-2 du Code Monétaire et Financier n'est en conséquence pas requis au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

**29. Opérations d'attribution d'actions réalisées en vertu des articles L.225-197-1 à L.225-197-3 du Code de Commerce et opérations réalisées en vertu des dispositions prévues aux articles L.225-177 à L.225-186 du Code de Commerce**

Aucune action n'ayant été attribuée gratuitement au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, ni aucune opération réalisée en vertu des dispositions prévues aux articles L.225-177 à L.225-186 du Code de Commerce, les rapports visés aux articles L.225-197-4 et L.225-184 al.1 du Code de Commerce n'ont pas lieu d'être établis.

**30. Prêts interentreprises (article L.511-6 du Code Monétaire et Financier)**

La Société n'a consenti, au cours de l'exercice 2018, aucun prêt à moins de deux ans, à titre accessoire à son activité principale, à des microentreprises, des PME ou des entreprises de petites tailles avec lesquelles elle entretient des relations économiques le justifiant.

**31. Tableau des résultats des 5 derniers exercices**

Au présent rapport est joint en Annexe 6 conformément aux dispositions de l'article R.225-102 du Code de Commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la société au cours de chacun des 5 derniers exercices.

**32. Pouvoirs en vue des formalités**

Nous vous proposons de conférer tous pouvoirs au porteur d'un exemplaire, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités de dépôt et de publicité requises par la loi.

**Conclusion**

Nous vous demandons de donner quitus entier et définitif à votre Conseil d'Administration de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2018, ainsi qu'aux Commissaires aux Comptes pour l'accomplissement de leur mission qu'ils vous relatent dans leurs rapports.

Votre Conseil vous invite à approuver, par votre vote, le texte des résolutions qu'il vous propose.

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION**

## ANNEXE 1- Patrimoine 31 décembre 2018

SOCIETE	IMMEUBLE	CODE POSTAL	VILLE	Nature du bien	Total m <sup>2</sup>
BRIHAM	Hôtel du parc des expositions	92	VANVES	Hôtel	2 250 m <sup>2</sup>
SAMRIF	Centre Clos la Garenne	94	FRESNES	C.Commercial	5 419 m <sup>2</sup>
FPN	Immeuble Ampère	93	Blanc Mesnil	Restructuration	54 030 m <sup>2</sup>
<b>BANLIEUE</b>					<b>61 699 m<sup>2</sup></b>
FTI	Hôtel Le Totem	74	FLAINE	Hôtel	4 968 m <sup>2</sup>
LE BREVENT	Hôtel Aujon	74	FLAINE	Hôtel	6 347 m <sup>2</sup>
BRIAULX	Résidence des Arcs	74	ARC 2000	Hôtel	15 234 m <sup>2</sup>
LE BREVENT	Résidence La Forêt	74	FLAINE	Caves	113 m <sup>2</sup>
ALLIANCE 95	Chalets "Les Meuniers"	74	MEGEVE	Résidentiel	1 447 m <sup>2</sup>
FIPP	Terrain rue Jean Bouin	55	VERDUN	Terrain	127a05ca
<b>PROVINCE</b>					<b>28 109 m<sup>2</sup></b>
HILLGROVE	50 Charles Street, London	GB	LONDRES	Hôtel particulier	505 m <sup>2</sup>
<b>ETRANGER</b>					<b>505 m<sup>2</sup></b>
<b>Total GROUPE FIPP</b>					<b>90 313 m<sup>2</sup></b>

## **ANNEXE 2 – Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018**

Chers Actionnaires,

En application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce, nous avons établi le présent rapport.

Ce rapport rend compte de la composition du Conseil et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ainsi que des éventuelles limitations apportées par le Conseil aux pouvoirs du Directeur Général.

Il détaille également les éléments de rémunération des mandataires sociaux, la liste de leurs mandats et fonctions, ainsi que la liste des conventions réglementées.

Le rapport contient désormais le tableau des délégations accordées par l'Assemblée Générale en cours de validité et les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat et d'échange, en application des articles L.225-37-4 et L.225-37-5 du Code de Commerce.

Le Conseil d'administration ayant décidé de ne pas se référer à un code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises, sont exposées dans ce rapport les raisons de ce choix ainsi que les règles de contrôle interne retenues.

Ce rapport indique enfin les modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale ainsi que les principes et règles arrêtés par le Conseil d'administration pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux.

Le présent rapport a été approuvé par le Conseil d'administration dans sa séance du 25 avril 2019.

C'est dans ces circonstances et afin de respecter ces dispositions relatives à la gouvernance d'entreprise (article L.225-37 du Code de Commerce), que je vous sou mets les informations suivantes :

### **1. Code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises**

La loi n°2008-649 du 3 juillet 2008 instaure une distinction selon que la Société se réfère ou non volontairement à un code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises.

Notre Société ne se conformant pas à l'intégralité des recommandations du Code AFEP MEDEF pour les raisons légitimes ci-après évoquées, a décidé conformément à ce que prévoit la loi elle-même, de déclarer qu'elle ne se référerait pas à un tel code (code AFEP-MEDEF ou Middlednext).

Pour autant, depuis plusieurs années, des procédures de contrôle interne ont été mises en place et ont été renforcées, de sorte que de réels progrès ont déjà pu être constatés et que la référence à un tel code ne s'est non seulement pas imposée mais est apparue de surcroît inadaptée à la Société.

Notre Société est cotée sur Euronext Paris et a opté pour le régime juridique et fiscal dérogatoire des SIIC. Toutefois, notre Groupe constitue ses propres équipes nécessaires à la gestion des actifs apportés. Au 31 décembre 2018, le Groupe emploie cinq personnes et bénéficie de salariés mis à

disposition. Il n'a pas les ramifications ni l'organisation de la plupart des sociétés cotées en bourse. Cette mise à disposition d'équipes restreintes facilite la communication, le travail en commun et par suite, l'efficacité des mesures de contrôle interne.

En effet, l'effectif réduit des organes de direction facilite la mise en œuvre des orientations de la Société.

La souplesse de la structure permet par exemple à chaque administrateur d'obtenir facilement les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission – notamment celle de contrôle – et d'échanger sur ce point avec les autres administrateurs et/ou cadres dirigeants de la Société.

## **2. Préparation et organisation des travaux du Conseil d'Administration**

### **2.1. Conseil d'Administration**

#### **Mission**

Votre Conseil d'Administration définit la stratégie de l'entreprise, désigne les dirigeants mandataires sociaux chargés de gérer l'entreprise dans le cadre de cette stratégie et choisit le mode d'organisation (dissociation des fonctions de président et de directeur général ou unicité de ces fonctions), contrôle la gestion et veille à la qualité de l'information fournie aux actionnaires ainsi qu'aux marchés, à travers les comptes ou à l'occasion d'opérations importantes.

#### **Composition**

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37-4 du Code de commerce, le présent rapport rend compte de la composition du Conseil d'administration.

Votre Conseil d'Administration est composé de cinq membres :

- Monsieur Richard LONSDALE-HANDS, Président du Conseil d'Administration et Directeur Général,
- Monsieur Nicolas BOUCHERON, administrateur jusqu'au 21 décembre 2018,
- Monsieur Patrick ENGLER, administrateur jusqu'au 31 juillet 2018,
- Madame Valérie GIMOND DUMENIL, administrateur,
- Mademoiselle Laurence DUMENIL, Administrateur,
- Monsieur Ludovic DAUPHIN, administrateur depuis le 21 décembre 2018.

La liste des autres fonctions et mandats exercés par vos administrateurs figure au point 7 du présent rapport.

Aucun membre de votre Conseil n'est actuellement élu parmi les salariés.

Il est rappelé que la loi 2011-103 du 27 janvier 2011 impose une représentation équilibrée des femmes et des hommes dans les Conseils d'Administration. L'article L.225-18-1 du Code de Commerce prévoit que la proportion des Administrateurs de chaque sexe ne peut être inférieure à 40 %. La Société compte désormais deux femmes sur les quatre membres de son Conseil d'Administration, elle respecte donc le seuil de 40 % de représentation des administrateurs de chaque sexe.

## **Organisation**

Les Commissaires aux Comptes sont convoqués à la réunion du Conseil d'Administration qui arrête les comptes annuels et les comptes semestriels ainsi, le cas échéant, qu'à toute réunion du Conseil ou leur présence serait jugée utile.

Les convocations sont faites par écrit dans un délai raisonnable. A titre d'exemple, vos Administrateurs et Commissaires aux Comptes ont été régulièrement convoqués par courriers du 13 avril 2018 pour le Conseil d'arrêté des comptes annuels du 25 avril 2018 et le 13 septembre 2018 pour le Conseil d'arrêté des comptes semestriels du 27 septembre 2018.

La programmation des dates de Conseil est faite suffisamment tôt pour assurer une bonne et complète information des administrateurs ; étant précisé que ces derniers disposent du droit de se faire communiquer toute information ou tout document nécessaire à l'accomplissement de leur mission.

A cet égard, le Président s'efforce de leur communiquer toutes informations ou documents nécessaires préalablement, pour permettre aux membres du Conseil de préparer utilement les réunions. De même, chaque fois qu'un membre du Conseil en fait la demande, le Président lui communique dans la mesure du possible les éléments qu'il désire recevoir.

Les réunions se tiennent au siège social. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, le Conseil d'administration s'est réuni huit fois.

La présence physique des membres aux réunions a été requise dans la mesure des disponibilités et de la nature des réunions.

Outre les points et décisions relevant légalement des attributions de cet organe, le Conseil d'Administration a débattu, des principales actions majeures conduites au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018 tant sur le plan externe (projets d'acquisitions, cessions, commercialisations, marchés) qu'en matière de stratégie du Groupe et politique financière (restructuration du Groupe, financement de l'activité).

Aucune réunion n'a été provoquée à l'initiative d'administrateurs.

### **2.2. Comité d'audit**

En application de l'article L.823-20 du Code de Commerce, il est précisé qu'il n'a pas été mis en place de Comité d'audit spécifique, le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières étant assuré par le Conseil d'administration.

### **2.3. Autres Comités**

Compte tenu de la taille du Groupe FIPP, il n'a pas été mis en place à ce jour de comité spécifique concernant la vie de l'entreprise et l'activité de la Société (Comité des rémunérations, Comité de sélection ou de nomination).

Le Groupe FIPP poursuit ses efforts en matière de gouvernance d'entreprise.

### **3. Modalités particulières à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale**

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37-4 du code de commerce, le présent rapport indique que les modalités de participation des actionnaires à l'Assemblée Générale sont contenues aux articles 19 et 20 des statuts de la Société.

### **4. Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (article L.225-37-5 du Code de Commerce)**

- 1° structure du capital de la Société  
Le capital social est fixé à la somme de 15 000 000 euros.  
Il est divisé en 122 471 554 actions ordinaires entièrement libérées.
- 2° restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou les clauses des conventions portées à la connaissance de la Société en application de l'article L.233-11 du Code de Commerce  
Néant.
- 3° participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont elle a connaissance en vertu des articles L.233-7 et L.233-12 du Code de Commerce  
cf. point 5 du rapport de gestion.
- 4° liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci  
Néant.
- 5° mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier  
Néant.
- 6° accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote  
La Société n'a connaissance d'aucun accord entre actionnaires qui pourrait entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote.
- 7° règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'Administration ainsi qu'à la modification des statuts de la Société  
La société est administrée par un conseil d'administration composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus. En cas de fusion, ce nombre pourra être augmenté dans les limites et conditions fixées par la loi. La durée des fonctions des administrateurs est de trois ans. Les administrateurs sortants sont rééligibles sous réserve des dispositions ci-après. L'administrateur nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pour le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Les assemblées d'actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi.

- 8° pouvoirs du Conseil d'Administration, en particulier l'émission ou le rachat d'actions  
cf. points 12, 15 et 27 du rapport de gestion.
- 9° accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, porterait gravement atteinte à ses intérêts  
Néant.
- 10° accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'Administration ou du Directoire ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique  
Néant.

#### **5. Dissociation/cumul des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général**

Il est rappelé que le Conseil d'administration en date du 8 juin 2011 a décidé d'opter pour le cumul des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général. Les actionnaires et les tiers sont parfaitement informés de l'option retenue. Monsieur Richard Lonsdale-Hands assume depuis le 25 novembre 2011 les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général.

#### **6. Limitations des pouvoirs du Directeur Général**

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires ainsi qu'au Conseil d'Administration.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, aucune limitation n'a été apportée par le Conseil aux pouvoirs du Directeur Général.

**7. Informations sur les mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux**  
**(article L.225-37-4 du Code de Commerce)**

<b>Nom et Prénom ou dénomination sociale des mandataires</b>	<b>Mandat dans la Société</b>	<b>Date de nomination et de renouvellement</b>	<b>Date de fin de mandat</b>	<b>Autre(s) fonction(s) dans la Société</b>	<b>Mandats et/ou fonctions dans une autre société (Groupe et hors groupe)</b>
Richard LONSDALE-HANDS	Administrateur	07/06/2011 renouvelé le 29/09/2011, le 25/06/2014 et le 22/06/2017	AGO appelée à statuer sur les comptes 31/12/2019	Président du Conseil d'Administration et Directeur Général	cf. liste ci-après
Patrick ENGLER	Administrateur jusqu'au 31 juillet 2018r	07/06/2011 renouvelé le 29/06/2011, le 25/06/2014 et le 22/06/2017	31 juillet 2018 (démission)	Néant	cf. liste ci-après
Nicolas BOUCHERON	Administrateur jusqu'au 21 décembre 2018	17/01/2012 renouvelé le 25/06/2014 et le 22/06/2017	21 décembre 2018 (démission)	Néant	cf. liste ci-après
Valérie GIMOND DUMENIL	Administrateur	25/06/2014, renouvelée le 22/06/2017	AGO appelée à statuer sur les comptes 31/12/2019	Néant	cf. liste ci-après
Laurence DUMENIL	Administrateur	22/06/2017	AGO appelée à statuer sur les comptes 31/12/2019	Néant	cf. liste ci-après
Ludovic DAUPHIN	Administrateur depuis le 21 décembre 2018	21/12/2018	AGO appelée à statuer sur les comptes 31/12/2019	Néant	cf. liste ci-après

Aucun membre du Conseil d'Administration n'atteint la limite d'âge de 77 ans fixée par l'article 12 des statuts de la Société.

Nous vous listons par ailleurs les autres mandats exercés par les membres du Conseil d'Administration de notre Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, en application des dispositions de l'article L.225-37-4 du Code de Commerce :

**Monsieur Richard LONSDALE-HANDS**, Administrateur, Président du Conseil d'Administration et Directeur Général de votre Société a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2018, les fonctions suivantes :

Président Directeur Général et Administrateur des sociétés : Fipp, Foncière Paris Nord ;

Président du Conseil d'Administration de la société : Foncière 7 Investissement depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2018 ;

Administrateur Directeur de la société : Hillgrove Ltd ;

Administrateur des sociétés : Ardor Investment SA, Ortac Resources PLC ;

Président de la société : Laurean ;

Gérant des sociétés : Geober, Haussmann 51, Haussmann 78, Saudade.

**Monsieur Patrick ENGLER**, Administrateur de votre Société jusqu'au 31 juillet 2018, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2018 les fonctions suivantes :

Directeur Général et administrateur de la société : Acanthe Développement jusqu'au 31 juillet 2018 ;

Président du Conseil d'Administration des sociétés : CiCom jusqu'au 31 juillet 2018, Gepar Holding jusqu'au 31 juillet 2018 ;

Directeur de l'établissement stable en France de la société belge : Alliance Développement Capital SIIC jusqu'au 31 juillet 2018 ;

Administrateur des sociétés : Alliance Développement Capital S.I.I.C jusqu'au 31 juillet 2018, Ardor Capital SA jusqu'au 31 juillet 2018, Ardor Investment SA jusqu'au 31 juillet 2018, Cadanor jusqu'au 31 juillet 2018, Dual Holding jusqu'au 31 juillet 2018, FIPP jusqu'au 31 juillet 2018, Foncière 7 Investissement jusqu'au 31 juillet 2018, Foncière Paris Nord jusqu'au 31 juillet 2018, Smalto jusqu'au 7 mars 2018, Zenessa jusqu'au 31 juillet 2018 ;

Gérant des sociétés : Agence Haussmann Transactions Immobilier de Prestige, Ingénierie, Ingénierie et Gestion jusqu'au 26 mars 2018, Sep 1.

**Monsieur Nicolas BOUCHERON**, Administrateur de votre Société jusqu'au 21 décembre 2018 a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2018 les fonctions suivantes :

Président Directeur Général de la société : Foncière 7 Investissement jusqu'au 1<sup>er</sup> décembre 2018 ;

Administrateur des sociétés : Conseil et Financement en Informatique - Cofinfo jusqu'au 21 décembre 2018, Fipp jusqu'au 21 décembre 2018, France Tourisme Immobilier jusqu'au 21 décembre 2018 ;

Directeur de l'établissement stable en France de la société belge : Alliance Développement Capital SIIC du 31 juillet 2018 au 1<sup>er</sup> décembre 2018 ;

Représentant permanent d'une personne morale administrateur dans la société : Baldavine SA jusqu'au 28 décembre 2018 ;

Gérant de la société : SCI de l'Hôtel Amelot jusqu'au 21 décembre 2018.

**Madame Valérie GIMOND-DUMENIL**, Administrateur de votre Société a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2018 les fonctions suivantes :

Président du Conseil d'Administration de la société : CiCom ;

Administrateur des sociétés : Acanthe Développement, Alliance Développement Capital S.I.I.C. – ADC SIIC, Ardor Capital SA, Cadanor, CiCom, Gepar Holding, Dual Holding, FIPP, Foncière Paris Nord, Zenessa SA.

**Mademoiselle Laurence DUMENIL**, administrateur de votre Société a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2018 les fonctions suivantes :

Administrateur des sociétés : Acanthe Développement, Ardor Capital SA, Ardor Investment SA depuis le 1<sup>er</sup> août 2018, Cadanor, Dual Holding, Fipp, Foncière 7 Investissement, Foncière Paris Nord, Smalto, Zenessa SA.

**Monsieur Ludovic DAUPHIN**, administrateur de votre société depuis le 21 décembre 2018 a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2018 les fonctions suivantes :

Directeur Général Délégué de la société : Acanthe Développement depuis le 19 octobre 2018 ;

Directeur Général de la société : Foncière 7 Investissement du 1<sup>er</sup> décembre 2018 au 8 mars 2019 ;

Administrateur des sociétés : Fipp depuis le 21 décembre 2018, France Tourisme Immobilier depuis le 19 mars 2019 ;

Directeur de l'établissement stable en France de la société belge : Alliance Développement Capital SIIC depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2018 ;

Représentant permanent d'une personne morale administrateur de la société : Baldavine SA.

## **8. Principes et règles de détermination des rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux.**

Conformément à la loi du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, dite « loi Sapin 2 » et des dispositions de l'article L.225-37-2 du Code de Commerce, le Conseil d'administration soumet à l'approbation de l'assemblée générale les principes et critères applicables à la détermination, à la répartition et à l'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables au Président et au Directeur Général en raison de l'exercice de leur mandat pour l'exercice 2019.

Dans ce cadre, la politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux présentée ci-dessous a été définie par le Conseil d'Administration.

Cette politique est soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cas de vote négatif, le Conseil d'Administration se réunira dans un délai raisonnable et, dans l'intervalle, les principes mis en œuvre en 2018 continueront à s'appliquer.

En application de l'article L.225-100 du Code de Commerce, les montants résultant de la mise en œuvre de ces principes et critères seront soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2019. Nous vous proposons d'approuver les principes et critères tels que présentés dans ce rapport. Ainsi, à partir de l'année 2018, aucune rémunération variable, annuelle ou exceptionnelle, n'est versée avant d'obtenir l'approbation de l'Assemblée Générale des actionnaires.

### **Principes de rémunération :**

La politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux a pour objectif d'assurer l'attractivité, l'engagement et la fidélisation sur le long terme des meilleurs talents aux fonctions les plus élevées de la Société tout en s'assurant d'une gestion appropriée des risques et du respect de la conformité. Elle vise en outre à reconnaître la mise en œuvre de la stratégie du Groupe sur le long terme dans l'intérêt de ses actionnaires.

Cette politique est établie en considération de la taille de la Société et de son nombre de salariés ; elle prend en compte l'exhaustivité des composantes de la rémunération et des autres avantages octroyés le cas échéant dans l'appréciation globale de la rétribution des dirigeants mandataires sociaux.

Il est d'ailleurs précisé que le niveau de rémunération du dirigeant mandataire social de FIPP est faible et n'appelle donc pas de critères de surveillance particuliers.

#### Eléments de rémunération :

En application de l'article R.225-29-1 du Code de Commerce adopté en application de l'article L.225-37-2 du Code de Commerce, nous vous précisons les éléments composant la rémunération totale et les avantages de toute nature mentionnés à l'article L.225-37-2 pour le Président Directeur Général.

Nous vous rappelons, en effet, que le Conseil d'Administration du 8 juin 2011 a décidé d'opter pour le cumul des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général.

La rémunération du Président Directeur Général est constituée d'une rémunération fixe. Elle a été déterminée par le Conseil d'Administration du 1<sup>er</sup> décembre 2011 et a été revalorisée par le Conseil d'Administration du 21 décembre 2017. Le Président Directeur Général perçoit également une rémunération fixe de la société Foncière Paris Nord, société contrôlée.

Ses critères d'attribution dépendent de l'implication du Président Directeur Général dans la politique de la Société et de son rôle opérationnel dans la gestion de cette dernière. En effet, le Président Directeur Général assume à la fois les fonctions dévolues au Président et celles qui le sont en principe au Directeur Général. Il organise et dirige donc notamment les travaux du Conseil, dont il rend compte à l'Assemblée. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission. Il est également investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société dans la limite de l'objet social et des pouvoirs attribués par la loi aux assemblées générales et au Conseil d'Administration.

Sa rémunération fixe annuelle s'apprécie donc au regard du cumul de ces deux fonctions.

A titre indicatif, nous vous rappelons ainsi que le Président Directeur Général de la Société perçoit une rémunération nette mensuelle de 3 000 euros, sur 12 mois, conformément à la décision du Conseil d'Administration du 21 décembre 2017.

Il a également droit au remboursement, sur justification, de ses frais de représentation et de déplacement.

Le Président Directeur Général ne perçoit pas de jetons de présence, ni de rémunération variable annuelle ou pluriannuelle ou exceptionnelle, ni avantage en nature ou autre ; il ne lui est pas attribué d'options de souscription ou d'achat d'actions, ni d'actions gratuites ; Il n'a perçu aucune rémunération, indemnité ou avantage à raison de sa prise de fonction ; La Société, ou toute société contrôlée ou la contrôlant, n'a pris aucun engagement mentionné à l'article L.225-42-1 du Code de Commerce ; Il ne perçoit aucun élément de rémunération ou avantage au titre de conventions conclues, directement ou par personne interposée, avec la Société, toute société contrôlée ou la contrôlant. Il est toutefois précisé ici que Monsieur Richard Lonsdale-Hands, Président Directeur Général de la Société, perçoit également une rémunération mensuelle de 3 000 euros, versée sur 12 mois, de la société Foncière Paris Nord, société contrôlée, pour l'exercice de son mandat de Président Directeur Général.

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37-2 alinéa 2 du Code de Commerce, nous vous proposons de vous prononcer sur la politique de rémunération du Président Directeur Général dans les termes suivants :

*« L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport prévu par l'article L.225-37-2 du Code de commerce présenté au paragraphe 11 du rapport de gestion, approuve les principes et*

*critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature présentés dans le rapport précité et attribuables en raison de son mandat au Président Directeur Général. »*

Nomination d'un nouveau dirigeant mandataire social :

De façon générale, les composantes de rémunération ainsi que sa structure décrite dans cette politique de rémunération s'appliqueront également à tout nouveau dirigeant mandataire social qui serait nommé durant la période d'application de cette politique, prenant en compte son périmètre de responsabilité et son expérience professionnelle. Ce principe s'appliquera également aux autres avantages offerts aux dirigeants mandataires sociaux, le cas échéant.

Ainsi, il appartiendra au Conseil d'Administration de déterminer la rémunération fixe correspondant à ces caractéristiques, en cohérence avec celle des dirigeants mandataires sociaux actuels et les pratiques des sociétés opérant dans un même secteur.

**9. Informations sur les rémunérations et avantages versées aux mandataires sociaux (article L.225-37-3 du Code de Commerce)**

Le Conseil d'Administration du 21 décembre 2017 a fixé la rémunération de Monsieur Richard Lonsdale-Hands au titre de son mandat de Président Directeur Général à la somme nette mensuelle de 3 000 euros, versée sur douze mois.

En application des dispositions de l'article L.225-37-3 du Code de Commerce, nous vous rendons compte de la rémunération totale et des avantages de toutes natures versés durant l'exercice à chaque mandataire social.

**Tableau 1**

<b>Tableau de synthèse des rémunérations brutes et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social en K€</b>		
M. Richard LONSDALE-HANDS, Président Directeur Général	Exercice 2017	Exercice 2018
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	35 K€	45,4 K€
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>35 K€</b>	<b>45,4 K€</b>

**Tableau 2**

<b>Tableau récapitulatif des rémunérations brutes de chaque dirigeant mandataire social</b>				
M. Richard LONSDALE-HANDS, Président Directeur Général	Montants au titre de l'exercice 2017		Montants au titre de l'exercice 2018	
	dus	versés	Dus	Versés
Rémunération fixe	35 K€	35 K€(*)	45,4 K€	45,4 K€ (*)
Rémunération variable annuelle	0	0	0	0
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0

TOTAL	35 K€	35 K€	45,4 K€	45,4 K€
-------	-------	-------	---------	---------

(\*) *Cotisations sociales incluses*

**Tableau 3**

<b>Tableau sur les jetons de présence (valeur brute) et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants</b>		
Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au cours de l'exercice 2017	Montants versés au cours de l'exercice 2018
<b>M. Patrick ENGLER, Administrateur jusqu'au 31 juillet 2018</b>		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
<b>M. Nicolas BOUCHERON, Administrateur jusqu'au 21 décembre 2018</b>		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
<b>Mme Valérie GIMOND DUMENIL, Administrateur</b>		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
<b>Melle Laurence DUMENIL, Administrateur</b>		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
<b>M. Ludovic DAUPHIN, Administrateur depuis le 21 décembre 2018</b>		
Jetons de présence	NA	0
Autres rémunérations	NA	0

**Tableau 4**

<b>Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par la Société et par toute société du Groupe</b>						
Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Néant						

**Tableau 5**

<b>Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social</b>			
Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice
Néant			

**Tableau 6**

<b>Actions attribuées gratuitement à chaque mandataire social</b>						
Actions attribuées gratuitement par l'assemblée générale des actionnaires durant l'exercice à chaque mandataire social par la Société et par toute société du Groupe	N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Néant						

**Tableau 7**

Actions attribuées gratuitement devenues disponibles pour chaque mandataire social	N° et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition
Néant			

**Tableau 8**

<b>Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions</b>
<b>Information sur les options de souscription ou d'achat</b>
Néant

**Tableau 9**

<b>Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux 10 premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers</b>	<b>Nombre total d'options attribuées / d'actions souscrites ou achetées</b>	<b>Prix moyen pondéré</b>
Options consenties, durant l'exercice, par l'émetteur et toute société comprise dans le périmètre d'attribution des options, aux dix salariés de l'émetteur et de toute société comprise dans ce périmètre, dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé (information globale)	Néant	
Options détenues sur l'émetteur et les sociétés visées précédemment, levées, durant l'exercice, par les dix salariés de l'émetteur et de ces sociétés, dont le nombre d'options ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé (information globale)	Néant	

**Tableau 10**

<b>Historique des attributions gratuites d'actions</b>
<b>Information sur les actions attribuées gratuitement</b>
Néant

**Tableau 11**

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
	oui	Non	oui	non	Oui	non	oui	non
M. Richard LONSDALE-HANDS, Président Directeur Général		X		X		X		X
M. Patrick ENGLER, Administrateur jusqu'au 31 juillet 2018		X		X		X		X
M. Nicolas BOUCHERON, Administrateur jusqu'au 21 décembre 2018		X		X		X		X
Mme Valérie GIMOND DUMENIL, Administrateur		X		X		X		X
Melle Laurence DUMENIL, Administrateur		X		X		X		X
M. Ludovic DAUPHIN, Administrateur depuis le 21 décembre 2018		X		X		X		X

**Fixation de l'enveloppe des jetons de présence pour l'exercice 2019 :**

Nous vous informons qu'aucun jeton de présence n'a été versé à vos mandataires sociaux durant l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Nous vous proposons de ne pas verser de jetons de présence à vos administrateurs au titre de l'exercice en cours.

## **10. Conventions réglementées et conventions courantes**

Les conventions visées à l'article L.225-38 du Code de Commerce ont donné lieu à l'établissement d'un rapport spécial des Commissaires aux Comptes. Nous vous demandons d'approuver et/ou de ratifier les conventions visées à l'article L.225-38 du Code de Commerce.

En application de l'article L.225-37-4 du Code de Commerce, nous vous informons que les conventions suivantes ont été conclues au cours de l'exercice :

- 1) Le 25 avril 2018, le Conseil d'Administration a autorisé le septième avenant à la convention du 2 janvier 2012 conclue avec Foncière Paris Nord, selon lequel la Société accorde des sommes complémentaires à Foncière Paris Nord, portant la créance à la somme globale de 5 930 000 euros au plus tard au 31 décembre 2018.  
FIPP détient plus de 10% des droits de vote de Foncière Paris Nord.  
Monsieur Alain Duménil est actionnaire détenant indirectement plus de 10 % des droits de vote de ces deux sociétés.  
Monsieur Richard Lonsdale-Hands est Président Directeur Général des deux sociétés et Madame Valérie Gimond Duménil et Mademoiselle Laurence Duménil sont également Administrateurs des deux sociétés.  
Cet avenant permet à la Société de soutenir financièrement Foncière Paris Nord dans laquelle elle a une participation.
- 2) Selon le Conseil du 3 septembre 2018, les Administrateurs ont pris acte du 8<sup>ème</sup> avenant à la convention du 2 janvier 2012 conclue avec Foncière Paris Nord, selon lequel la Société accorde des sommes complémentaires à Foncière Paris Nord, portant la créance à la somme globale de 6 900 000 euros, au plus tard au 31 décembre 2018.  
FIPP détient plus de 10% des droits de vote de Foncière Paris Nord.  
Monsieur Alain Duménil est actionnaire détenant indirectement plus de 10 % des droits de vote de ces deux sociétés.  
Monsieur Richard Lonsdale-Hands est Président Directeur Général des deux sociétés et Madame Valérie Gimond Duménil et Mademoiselle Laurence Duménil sont également Administrateurs des deux sociétés.  
Compte tenu de la communauté des membres des Conseils d'Administration entre la Société et Foncière Paris Nord, le Conseil d'Administration du 26 décembre 2018 a pris acte de la convention susvisée qui sera soumise à ratification, dans les conditions de l'article L.225-40 du Code de Commerce, de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle.  
Cet avenant permet à la Société de soutenir financièrement Foncière Paris Nord dans laquelle elle a une participation.
- 3) Le 26 décembre 2018, le Conseil d'administration a autorisé le neuvième avenant à la convention du 2 janvier 2012 conclue avec Foncière Paris Nord, selon lequel la Société accorde des sommes complémentaires à Foncière Paris Nord, portant la créance à la somme globale de 13 100 000 euros, au plus tard au 31 décembre 2019.  
FIPP détient plus de 10% des droits de vote de Foncière Paris Nord.  
Monsieur Alain Duménil est actionnaire détenant indirectement plus de 10 % des droits de vote de ces deux sociétés.  
Monsieur Richard Lonsdale-Hands est Président Directeur Général des deux sociétés et Madame Valérie Gimond Duménil et Mademoiselle Laurence Duménil sont également Administrateurs des deux sociétés.  
Cet avenant permet à la Société de soutenir financièrement Foncière Paris Nord dans laquelle elle a une participation.

Vos Commissaires aux Comptes vous les présentent et vous donnent à leur sujet toutes les informations requises (notamment les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation visée par l'article L.225-38 du Code de commerce n'a pu être totalement suivie) dans leur rapport spécial visé à l'article L.225-42 alinéa 3 du Code de commerce qui vous sera lu dans quelques instants.

**11. Tableau récapitulatif et rapport complémentaire du Conseil d'Administration sur l'utilisation des délégations relatives aux augmentations de capital (articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de Commerce)**

Les délégations de compétence actuellement en cours de validité en matière d'augmentation de capital relevant des articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de Commerce données au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 22 juin 2017 et arrivant à échéance 21 août 2019 sont les suivantes :

En euros	Date de l'AGE	Date d'expiration de la délégation	Montant autorisé	Augmentation(s) réalisée(s) les années précédentes	Augmentation(s) réalisée(s) au cours de l'exercice	Montant résiduel au jour de l'établissement du présent tableau
Exercice 2017						
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes	22 juin 2017	21 août 2019	100 000 000 €	néant	néant	100 000 000 €
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec maintien du DPS	22 juin 2017	21 août 2019	100 000 000 €	néant	néant	100 000 000 €
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec suppression du DPS	22 juin 2017	21 août 2019	100 000 000 €	néant	néant	100 000 000 €
Autorisation d'augmenter le capital en rémunération d'un apport de titres	22 juin 2017	21 août 2019	10 % du capital social	néant	néant	100 000 000 €

Le Conseil d'Administration n'ayant pas usé, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, des délégations qui lui ont été conférées par les Assemblées Générales Ordinaires Annuelles et Extraordinaires du 22 juin 2017, relatives aux augmentations de capital, le rapport complémentaire visé à l'article L.225-129-5 du Code de Commerce n'est pas requis.

**Le Conseil d'Administration**

ANNEXE 3 – Tableau des Résultat des 5 derniers exercices

SA FIPP 31/12/2018

**RESULTATS ET AUTRES ELEMENTS CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

( Décret n°67-236 du 23-03-1967 )

	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018
<b>Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social	15 000 000	15 000 000	15 000 000	15 000 000	15 000 000
Nombres d'actions ordinaires	122 471 554	122 471 554	122 471 554	122 471 554	122 471 554
Nombres d'actions à dividende prioritaire					
Nombre maximums d'actions à créer : - par conversion d'obligations - par droit de souscription					
<b>Opération et résultat</b>					
Chiffres d'affaires ( HT )	182 250	207 300	235 300	197 700	180 550
Résultat av. impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	-165 655	-200 399	4 866 719	-60 990	62 870
Impôt sur les bénéfices	-	-	48 778	150	-
Participation des salariés	-	-	-	-	-
Résultat ap. impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	-2 306 973	-2 740 900	3 447 749	944 080	-2 553 909
Résultat distribué	-	-	-	-	-
<b>Résultat par action</b>					
Résultat après impôts, participation, avant dotations aux amortissements et provisions	- 0,00	- 0,00	0,04	- 0,00	0,00
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	- 0,02	- 0,02	0,03	0,01	- 0,02
Dividende attribué	-	-	-	-	-
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés	3	4	4	3	3
Montant de la masse salariale	123 336	147 420	170 082	148 747	151 124
Montant des sommes versées en avantages sociaux ( Sécu. Soc. Œuvres	63 839	74 975	82 727	73 100	71 971

**FIPP**  
**2 rue de Bassano**  
**75116 Paris**  
**Tel : 01 56 52 45 00**  
**Fax : 01 53 23 10 11**  
**Site internet : [www.f-i-p-p.com](http://www.f-i-p-p.com)**

*FIPP*

**Comptes annuels  
au 31 décembre 2018**

## BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2018 12			Exercice N-1 31/12/2017 12		Ecart N / N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%	
	Capital souscrit non appelé (I)							
ACTIF IMMOBILISÉ	<b>Immobilisations incorporelles</b>							
	Frais d'établissement							
	Frais de développement							
	Concessions, brevets et droits similaires	3 565.00	3 234.66	330.34	946.95	616.61	65.12	
	Fonds commercial (1)							
	Autres immobilisations incorporelles							
	Avances et acomptes							
	<b>Immobilisations corporelles</b>							
	Terrains	310 000.00		310 000.00	310 000.00			
	Constructions							
	Installations techniques, matériel et outillage							
	Autres immobilisations corporelles	5 670.00	5 142.83	527.17	2 566.88	2 039.71	79.46	
	Immobilisations en cours				4 400.00	4 400.00	100.00	
Avances et acomptes								
<b>Immobilisations financières (2)</b>								
Participations mises en équivalence								
Autres participations	56 497 412.54	4 391 637.03	52 105 775.51	53 914 669.90	1 808 894.39	3.36		
Créances rattachées à des participations								
Autres titres immobilisés	8 742 713.21	6 821 869.76	1 920 843.45	2 010 698.92	89 855.47	4.47		
Prêts	7 895 907.40		7 895 907.40	4 327 845.71	3 568 061.69	82.44		
Autres immobilisations financières	27 848.79		27 848.79	27 427.38	421.41	1.54		
<b>Total II</b>	<b>73 483 116.94</b>	<b>11 221 884.28</b>	<b>62 261 232.66</b>	<b>60 598 555.74</b>	<b>1 662 676.92</b>	<b>2.74</b>		
ACTIF CIRCULANT	<b>Stocks et en cours</b>							
	Matières premières, approvisionnements							
	En-cours de production de biens							
	En-cours de production de services							
	Produits intermédiaires et finis							
	Marchandises							
	Avances et acomptes versés sur commandes							
	<b>Créances (3)</b>							
	Clients et comptes rattachés	216 480.00		216 480.00	253 680.00	37 200.00	14.66	
	Autres créances	15 709 225.30	357 654.17	15 351 571.13	16 597 557.73	1 245 986.60	7.51	
Capital souscrit - appelé, non versé								
Valeurs mobilières de placement								
Disponibilités	1 518 655.57		1 518 655.57	571 771.09	946 884.48	165.61		
Charges constatées d'avance (3)	7 766.25		7 766.25		7 766.25			
<b>Total III</b>	<b>17 452 127.12</b>	<b>357 654.17</b>	<b>17 094 472.95</b>	<b>17 423 008.82</b>	<b>328 535.87</b>	<b>1.89</b>		
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)							
	Primes de remboursement des obligations (V)							
	Ecart de conversion actif (VI)							
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)</b>	<b>90 935 244.06</b>	<b>11 579 538.45</b>	<b>79 355 705.61</b>	<b>78 021 564.56</b>	<b>1 334 141.05</b>	<b>1.71</b>		

(1) Dont droit au bail  
(2) Dont à moins d'un an  
(3) Dont à plus d'un an

**BILAN PASSIF**

<b>PASSIF</b>		<b>Exercice N</b>		<b>Exercice N-1</b>		<b>Ecart N / N-1</b>	
		31/12/2018	12	31/12/2017	12	Euros	%
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	Capital (Dont versé : 15 000 000 )	15 000 000.00		15 000 000.00			
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	42 382 733.78		42 382 733.78			
	Ecarts de réévaluation						
	<b>Réserves</b>						
	Réserve légale	23 188.59		23 188.59			
	Réserves statutaires ou contractuelles						
	Réserves réglementées						
	Autres réserves	124.35		124.35			
	Report à nouveau	5 300 042.28		6 244 122.07		944 079.79	15.12
	<b>Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)</b>	2 553 909.06		944 079.79		3 497 988.85	370.52
Subventions d'investissement							
Provisions réglementées	222 685.00		222 685.00				
<b>Total I</b>	49 774 780.38		52 328 689.44		2 553 909.06	4.88	
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>	Produit des émissions de titres participatifs						
	Avances conditionnées						
<b>Total II</b>							
<b>PROVISIONS</b>	Provisions pour risques						
	Provisions pour charges						
	<b>Total III</b>						
<b>DETTES (I)</b>	<b>Dettes financières</b>						
	Emprunts obligataires convertibles						
	Autres emprunts obligataires						
	Emprunts auprès d'établissements de crédit						
	Concours bancaires courants						
	Emprunts et dettes financières diverses	29 031 358.68		25 177 206.34		3 854 152.34	15.31
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours						
	<b>Dettes d'exploitation</b>						
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	463 958.47		419 405.80		44 552.67	10.62	
Dettes fiscales et sociales	85 608.08		96 262.98		10 654.90	11.07	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés							
Autres dettes							
<b>Comptes de Régularisation</b>	Produits constatés d'avance (1)						
	<b>Total IV</b>	29 580 925.23		25 692 875.12		3 888 050.11	15.13
	Ecarts de conversion passif (V)						
	<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)</b>	79 355 705.61		78 021 564.56		1 334 141.05	1.71

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

549 566.55

515 669.12

## COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2018 12			Exercice N-1 31/12/2017 12		Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total			Euros	%
<b>Produits d'exploitation (1)</b>							
Ventes de marchandises							
Production vendue de biens							
Production vendue de services	180 550.00		180 550.00	197 700.00		17 150.00	8.67
<b>Chiffre d'affaires NET</b>	180 550.00		180 550.00	197 700.00		17 150.00	8.67
Production stockée							
Production immobilisée							
Subventions d'exploitation							
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			10 000.00			10 000.00	
Autres produits			2.07	1.78		0.29	16.29
<b>Total des Produits d'exploitation (I)</b>			190 552.07	197 701.78		7 149.71	3.62
<b>Charges d'exploitation (2)</b>							
Achats de marchandises							
Variation de stock (marchandises)							
Achats de matières premières et autres approvisionnements							
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)							
Autres achats et charges externes *			705 292.50	711 538.50		6 246.00	0.88
Impôts, taxes et versements assimilés			2 601.14	2 637.49		36.35	1.38
Salaires et traitements			151 124.25	148 747.30		2 376.95	1.60
Charges sociales			71 971.37	73 099.67		1 128.30	1.54
Dotations aux amortissements et dépréciations							
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			990.48	1 683.13		692.65	41.15
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations							
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations							
Dotations aux provisions							
Autres charges			2.02	1.62		0.40	24.69
<b>Total des Charges d'exploitation (II)</b>			931 981.76	937 707.71		5 725.95	0.61
<b>1 - Résultat d'exploitation (I-II)</b>			741 429.69	740 005.93		1 423.76	0.19
<b>Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun</b>							
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			902 704.80	998 783.64		96 078.84	9.62
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			58 578.89	301 547.23		242 968.34	80.57

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

## COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
	31/12/2018	12	31/12/2017	12	Euros	%
<b>Produits financiers</b>						
Produits financiers de participations (3)						
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)						
Autres intérêts et produits assimilés (3)	226 836.47		256 893.54		30 057.07	11.70
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	839 218.87		1 048 452.64		209 233.77	19.96
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement						
<b>Total V</b>	1 066 055.34		1 305 346.18		239 290.84	18.33
<b>Charges financières</b>						
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	3 465 007.27		79.06		3 464 928.21	NS
Intérêts et charges assimilées (4)	255 987.51		276 936.58		20 949.07	7.56
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
<b>Total VI</b>	3 720 994.78		277 015.64		3 443 979.14	NS
<b>2. Résultat financier (V-VI)</b>	2 654 939.44		1 028 330.54		3 683 269.98	358.18
<b>3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>	2 552 243.22		985 561.02		3 537 804.24	358.96
<b>Produits exceptionnels</b>						
Produits exceptionnels sur opérations de gestion						
Produits exceptionnels sur opérations en capital			182.25		182.25	100.00
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges						
<b>Total VII</b>			182.25		182.25	100.00
<b>Charges exceptionnelles</b>						
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			43.00		43.00	100.00
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	1 665.84				1 665.84	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			41 470.48		41 470.48	100.00
<b>Total VIII</b>	1 665.84		41 513.48		39 847.64	95.99
<b>4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)</b>	1 665.84		41 331.23		39 665.39	95.97
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)			150.00		150.00	100.00
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	2 159 312.21		2 502 013.85		342 701.64	13.70
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	4 713 221.27		1 557 934.06		3 155 287.21	202.53
<b>5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)</b>	2 553 909.06		944 079.79		3 497 988.85	370.52

\* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier  
: Redevance de crédit bail immobilier  
(3) Dont produits concernant les entreprises liées  
(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

256 894.00  
275 497.00

# FIPP S.A.

Annexe aux comptes annuels au 31 Décembre 2018

## Informations générales

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

## NOTE 1 : Evénements principaux de la période

### 1.1 Evolution des créances FONCIERE PARIS NORD (FPN)

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

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

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

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

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

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

Le 21 juin 2017, la Société a exercé 7 022 775 BSA ouvrant droit à 14 045 550 actions nouvelles moyennant la somme de 702 277,50 euros payée par compensation avec le compte courant et le 18 juillet 2017, elle a exercé 585 204 BSA ouvrant droit à 1 170 408 actions nouvelles moyennant la somme de 58 520,40 euros payée par compensation avec le compte courant.

Au cours de l'année 2018, la société FIPP a acquis 360 956 actions FONCIERE PARIS NORD auprès de différentes sociétés pour un prix global de 14 467,44 euros, soit 0,04 euro par action.

Au 31 décembre 2018, la société FIPP détient 24 326 914 actions (soit 29,44 % du capital), 72 848 870 BSA et 150 715 849 ORA FONCIERE PARIS NORD ainsi qu'une créance de 7 896 K€ à l'égard de la Société FPN.

La société FPN poursuit la restructuration du site immobilier situé à Blanc-Mesnil et étudie toutes les possibilités de commercialisation. Ces travaux ont permis de reporter l'échéance des emprunts du groupe FPN initialement prévue en mars 2016 à fin mai 2019.

## 1.2 Autres faits caractéristiques

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle 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 €).

Le 31 juillet 2018, le Conseil d'Administration a constaté la démission de M. Patrick ENGLER de ses fonctions d'Administrateur.

Le 24 octobre 2018, le Conseil d'Administration a autorisé la vente de l'hôtel particulier situé, 50 Charles Street.

Le 5 novembre 2018, le Conseil d'Administration a autorisé à la société FRANCE TOURISME IMMOBILIER de poursuivre le projet de vente de l'ensemble immobilier situé à Vanves.

Le 21 décembre 2018, le Conseil d'Administration a constaté la démission de Nicolas BOUCHERON de ses fonctions d'Administrateur.

M. Ludovic DAUPHIN est nommé en qualité de nouvel Administrateur en remplacement de M. Nicolas BOUCHERON pour la durée du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'AG appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019.

Le 26 décembre 2018, le Conseil d'Administration a autorisé une convention règlementée, la signature de l'avenant n°9 au contrat d'avance en compte courant du 2 janvier 2012 conclu avec FONCIERE PARIS NORD. La société FIPP s'est engagée à compléter son engagement précédent à hauteur de 970 000 euros pour le porter au maximum à 6 900 000 euros, dans la limite des besoins du Groupe Foncière Paris Nord et au plus tard au 31 décembre 2018. L'objet de ce soutien complémentaire est de permettre le remboursement des prêts contractés par la société PAMIER (filiale de FPN) auprès de BNP Paribas et du Crédit Foncier de France et de faire face aux besoins courants de trésorerie.

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

### 2.1 Généralités

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

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

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

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

Les immeubles sont comptabilisés au coût historique.

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

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

Les critères d'évaluation sont ceux définis dans la Charte de l'Expertise en Evaluation immobilière. La valeur vénale représente le prix que l'on peut espérer retirer de la vente de l'immeuble dans un délai de 6 mois environ, après mise sur le marché entourée de publicité, auprès d'un acheteur n'ayant pas de lien particulier avec le vendeur.

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

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

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

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

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

### **2.3 Date de clôture**

Les comptes annuels couvrent la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 31 décembre 2018.

### **2.4 Régime S.I.I.C.**

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

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

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

## **NOTE 3 : Principes comptables et méthodes d'évaluation**

### **3.1 Immobilisations corporelles**

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

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

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

### **3.2 Immobilisations financières**

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

### **3.3 Créances**

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

### **3.4 Valeurs mobilières de placement**

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

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

### **3.5 Impôt sur les sociétés**

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

### **3.6 Chiffres d'affaires**

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

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

### 4.1 Immobilisations

(En milliers d'euros)

	Immobilisations				Amortissements / provisions				Net
	Valeur brute	Augm.	Diminut.	Valeur brute	Amort. au	Augm.	Diminut.	Amort.au	31/12/2018
	31/12/2017			31/12/2018	31/12/2017			31/12/2018	
<b>Immobilisations incorporelles</b>									
Site internet	4			4	3	1		3	0
<b>Immobilisations corporelles</b>									
Terrains	310			310					310
Constructions	0			0	0	0		0	0
Mat de transport	5		5	0	3		3	0	0
Mat informatique	6			6	5	0		5	1
Immo en cours	4		4	0					0
<b>Immobilisations financières</b>									
Titres de participation	56 497			56 497	2 583	2 332	523	4 392	52 106
Autres titres immobilisés	8 373	369		8 743	6 363	775	316	6 822	1 921
Autres Prêts	4 328	3 568		7 896	0			0	7 896
Dépôts	27	0		28	0			0	28
<b>TOTAL</b>	<b>69 554</b>	<b>3 938</b>	<b>9</b>	<b>73 483</b>	<b>8 956</b>	<b>3 108</b>	<b>842</b>	<b>11 222</b>	<b>62 261</b>

#### **Immobilisations corporelles**

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

#### **Immobilisations financières**

- Titres de Participations :

Au 31 décembre 2018, les immobilisations financières sont dépréciées, le cas échéant, en tenant compte de la situation nette réévaluée des plus-values latentes existantes sur les immeubles.

- Autres titres immobilisés :

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

- Autres prêts :

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

## Tableau des Filiales et Participations

La date de clôture des comptes annuels des filiales de notre société est le 31 décembre 2018.

(En milliers d'euros)

Société	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote ppart du capital détenue en %	Valeur brute comptable des titres	Valeur nette comptable des titres	Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et aval donnés par la société	Chiffres d'affaires HT du dernier exercice écoulé	Résultats ( bénéfice ou perte du dernier exercice clos )
<b>A : filiales 50 % au moins</b>									
ALLIANCE 1995	113	12 794	100%	16 087	16 087	8 500		556	231
MEGEVE INVEST	1	-1	100%	1	0			0	-1
LE BREVENT	2 258	14 961	100%	16 672	16 672	1 261		633	644
BRIAULX	1	350	100%	8 316	8 316	751		575	3 778
BRIHAM	1	258	100%	3 486	1 736	4 312		639	258
KENTANA	31	-912	100%	20	20			0	-21
LIPO	1	422	100%	1	1			0	422
SAMRIF	15	-2 984	100%	0	0	358		48	-259
FTI	7 311	512	51%	4 320	1 988			0	-3 416
BSM	8	103	100%	420	111			0	0
<b>B : filiales moins de 10%</b>									
VENUS	224 811	13 860	2,66%	7 175	7 175			1 894	3 863
			<b>TOTAUX</b>	<b>56 497</b>	<b>52 106</b>	<b>15 180</b>	<b>0</b>	<b>4 345</b>	<b>5 499</b>

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

Dans son arrêt du 26 avril 2017, la Cour de cassation a remis la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt, c'est-à-dire dans celui des deux jugements du tribunal de commerce de Paris du 14 janvier 2011 qui avaient indiqué qu'il n'y avait pas lieu de remettre en cause ces distributions réalisées en décembre 2009 et avaient débouté les anciens actionnaires minoritaires de la société FIG de leurs demandes de nullité des opérations postérieures à l'assemblée annulée de FIG du 24 février 2004, et pour les mêmes motifs de leurs demandes formées à l'encontre d'ACANTHE DEVELOPPEMENT. La Cour de cassation a renvoyé la cause et les parties devant la cour d'appel de Paris autrement composée. Les plaidoiries sont fixées au 27 mai 2019, dans l'attente du résultat de la médiation. En effet, par ordonnance de la cour d'appel de Paris du 6 décembre 2017, Monsieur Yves LELIEVRE a été désigné en qualité de Médiateur afin de permettre aux parties de tenter de trouver une solution au conflit qui les oppose.

## 4.2 Etat des créances

### Evolution des créances

(En milliers d'euros)

Créances brutes	au 31/12/18	au 31/12/17	Evolution
<b>Actif immobilisé</b>			
Prêt FONCIERE PARIS NORD (FPN)	7 896	4 328	3 568
Dépôt de Garantie	28	27	0
<b>Actif circulant</b>			
Clients	216	254	-37
Etat et collectivités	526	497	29
Groupe et associés	15 180	16 094	-914
Débiteur divers	3	6	-3
Charges constatées d'avance	8		8
<b>TOTAUX</b>	<b>23 857</b>	<b>21 207</b>	<b>2 651</b>

A la suite du besoin de trésorerie de la société FONCIERE PARIS NORD (cf. note 1.1), la Société a consenti des avances de trésoreries complémentaires.

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

La variation de l'actif circulant groupe s'explique essentiellement par le remboursement partiel par la société ALLIANCE 1995 de l'avance de trésorerie qui lui avait été consentie.

### Echéancier des créances

(En milliers d'euros)

Créances	Montant brut	Montant net	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an
<b>Actif immobilisé</b>				
Prêts	7 896	7 896	7 896	0
Dépôt	28	28	0	28
<b>Actif circulant</b>				
Clients	216	216	216	0
Etat et Collectivités	526	526	526	0
Groupe et Associés	15 180	15 180	0	15 180
Débiteurs divers	3	3	3	0
Charges constatées d'avance	8	8	8	0
<b>TOTAUX</b>	<b>23 857</b>	<b>23 857</b>	<b>8 649</b>	<b>15 208</b>

## 4.3 Capitaux propres

(En milliers d'euros)

	Capital Social	Réserve Légale	Prime d'apport	RAN	Amort. Dérogatoires	Résultat net	Total
Au 31/12/2017	15 000	23	42 383	-6 244	223	944	52 329
Affectation Résultat				944		-944	0
Résultat au 31/12/18						-2 554	-2 554
Amort Dérogatoires							
<b>TOTAUX</b>	<b>15 000</b>	<b>23</b>	<b>42 383</b>	<b>-5 300</b>	<b>223</b>	<b>-2 554</b>	<b>49 775</b>

Au 31 décembre 2018, le capital social est composé de 122 471 554 actions ordinaires entièrement libérées.

#### 4.4 Etat des dettes

##### Evolution des dettes

(En milliers d'euros)

Dettes	Au 31/12/18	Au 31/12/17	Evolution
Comptes courants associés	29 031	25 177	3 854
Dettes fournisseurs	464	419	45
Dettes fiscales et sociales	86	96	-11
Autres dettes			0
<b>TOTAUX</b>	<b>29 581</b>	<b>25 693</b>	<b>3 888</b>

La variation du poste « Dettes Fournisseurs » (45 K€) s'explique principalement par l'augmentation des refacturations de salaire.

La variation du poste « Dettes fiscales et sociales » s'explique essentiellement par la baisse de la dette Sécurité sociale et autres organismes sociaux pour 5 K€ et d'une baisse de 7 K€ sur la TVA.

Le compte courant créditeur correspond aux avances faites par les filiales de leurs excédents de trésorerie afin de pouvoir affecter la trésorerie en fonction des besoins des différentes filiales. La variation de (3 854 K€) s'explique essentiellement par l'augmentation de l'avance en compte courant consentie par la société RODRA INVESTISSEMENTS SCS.

##### Echéancier des dettes

(En milliers d'euros)

Dettes	Montant	Echéance à un an au plus	à plus d'un an et de 5 ans	à plus de 5 ans
Comptes courants associés	29 031	0	29 031	0
Dettes fournisseurs	464	464	0	0
Dettes fiscales et sociales	86	86	0	0
<b>TOTAUX</b>	<b>29 581</b>	<b>550</b>	<b>29 031</b>	<b>0</b>

#### 4.5 Dettes à payer et créances à recevoir

(En milliers d'euros)

Créances réalisables et disponibles	31/12/18	31/12/17	Variat°	Dettes exigibles	31/12/18	31/12/17	Variat°
<b>Financières</b>				<b>Financières</b>			
Int courus/ créances c/ ct	156	189	-33	Int courus/ créances c/ ct	275	275	0
<b>d'exploitation</b>				<b>d'exploitation</b>			
Clients	216	254	-37	Fournisseurs - FNP	464	419	45
Etat	0	1	-1	Dettes fiscales et sociales	27	25	2
Avoirs à recevoir	3	0	3	<b>Autres dettes</b>			
				Avoir à établir			0
<b>TOTAL</b>	<b>375</b>	<b>444</b>	<b>-69</b>	<b>TOTAL</b>	<b>766</b>	<b>719</b>	<b>47</b>

## 4.6 Dépréciations

(En milliers d'euros)

Nature de la dépréciation	Montant au 31/12/17	Augmentation	Diminution		Montant au 31/12/18
			utilisées	non utilisées	
Titres de Participation	2 583	2 332	523		4 392
Amortissements dérogatoires	223				223
Autres titres immobilisés	6 363	775	316		6 822
Prov pour Risques et Charges	0		0		0
<b>TOTAL</b>	<b>9 168</b>	<b>3 107</b>	<b>839</b>	<b>0</b>	<b>11 436</b>

La dotation de provision pour dépréciation des titres de participation concerne la société FRANCE TOURISME IMMOBILIER et la dotation pour dépréciation des titres immobilisés concerne la société FPN.

La reprise de provision pour dépréciation des titres de participation concerne essentiellement la société BRIHAM pour 523 K€.

Les amortissements dérogatoires concernent l'étalement des frais liés à l'acquisition des titres de la société BSM et des parts de la société VENUS.

## 4.7 Les parties liées

BILAN	31/12/18	31/12/17	Var,	COMPTE DE RESULTAT	31/12/18	31/12/17	Var,
Participations	56 497	56 497	0	Refactorations de charges	181	198	17
Dépréciation s/participat°	-4 392	-2 583	-1 810	Sous traitance	-46	-53	-7
Amort dérogatoires	-223	-223	0	Personnel extérieur	-317	-265	52
Titres immobilisés	8 743	8 373	369	Location	-111	-111	-0
Dépréciation s/titres immo	-6 822	-6 363	-459	Charges locatives	-36	-38	-3
Provisions pour R&C	0	0	0	Amort dérogatoires	0	-41	-41
Prêts Foncière Paris Nord	7 896	4 328	3 568	Quote-part de perte	-59	-302	-243
Dépôt versé	28	27	0	Quote-part de bénéfice	903	999	96
Compte courant Débiteur	15 024	15 905	-881	Charges d'intérêts s/cpte courant	-256	-275	-20
Int s/cpte courant débiteur	156	189	-33	Dépréciation s/ cptes courants	-358	0	358
Compte courant Créditeur	-28 775	-24 902	-3 873	Dépréciat° s/titres de participat°	-3 107	0	3 107
Int s/cpte courant créditeur	-256	-275	19	Revenus des ORA	71	68	-3
Factures à établir	210	232	-22	Rep dépréciat° s/cptes courants			0
Factures non parvenues	-421	-369	-52	Revenus des comptes courants	156	189	33
Avoir à obtenir	3	1	2	Reprise s/ autres prêts	0	0	0
				Reprise s/ R&C	0	242	242
				Reprise s/titres de participation	523	806	283
				Reprise s/ORABSA et Int courus	316	0	-316
<b>TOTAL</b>	<b>47 668</b>	<b>50 840</b>	<b>-3 172</b>	<b>TOTAL</b>	<b>-2 139</b>	<b>1 416</b>	<b>3 556</b>

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

#### 4.8 Notes sur le compte de résultat

- Evolution du chiffre d'affaires

(En milliers d'euros)

<b>Produits</b>	Au 31/12/18	Au 31/12/17	variation
Produits de location	-	-	-
Produits liés aux charges refacturables	-	-	-
Produits d'activité annexes	181	198	- 17
<b>Chiffres d'affaires</b>	<b>181</b>	<b>198</b>	<b>- 17</b>

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

- Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation représentent pour l'exercice 932 K€ contre 938 K€ au titre du dernier exercice clos soit une baisse de 6 K€.

Cette baisse résulte notamment de la baisse des autres achats et charges externes.

Les charges d'exploitation sont principalement composées :

- Des honoraires des auditeurs légaux pour 81 K€,
- Des honoraires juridiques et fiscaux pour 17 K€,
- Des refacturations de personnels pour 317 K€,
- Des loyers et charges locatives pour 146 K€,
- Des facturations de sous-traitance (y compris loyers et charges locatives ainsi que des frais de managements) pour 46 K€,
- Des primes d'assurance pour 16 K€,
- Des frais de publicité financière pour 34 K€,
- Des frais bancaires pour 12 K€ (dont commissions pour gestion bancaire des titres cotés FRANCE TOURISME IMMOBILIER pour 6 K€),
- Des impôts et taxes pour 3 K€,
- Des salaires et charges sociales pour 223 K€,
- Des dotations aux amortissements et aux provisions pour 1 K€.

Les quotes-parts de bénéfice des filiales s'élèvent à 903 K€. Ils se décomposent la manière suivante :

- Quote-part du bénéfice 2017 de la société BRIAULX d'un montant de 350 K€,
- Quote-part du bénéfice 2017 de la société LIPO d'un montant de 52 K€,
- Quote-part du bénéfice 2017 de la société LE BREVENT d'un montant de 501 K€,

et les quotes-parts de perte des filiales s'élèvent à 59 K€. Elles se décomposent de la manière suivante :

- Quote-part de perte 2017 de la société BRIHAM d'un montant de 58 K€,
- Quote-part de perte 2017 de la société MEGEVE INVEST d'un montant de 1 K€.

- Le résultat financier

Cette année, le résultat financier est déficitaire de 2 655 K€ et se décompose de la manière suivante :

- Des produits d'intérêts sur les avances consenties en comptes courants pour + 156 K€,
- Des produits d'intérêts courus sur les ORA pour + 71 K€,

- D'une reprise de dépréciation sur titres de participation pour + 523 K€ qui concernent essentiellement la société BRIHAM pour 523 K€,
  - D'une reprise de dépréciation des ORABSA FPN pour + 316 K€,
  - Des charges d'intérêts sur les avances reçues en comptes courants pour - 256 K€,
  - D'une dotation pour dépréciation du compte courant de la société SAMRIF pour 358 K€,
  - D'une dotation pour dépréciation des titres -3 107 K€ qui concerne les titres de la société FRANCE TOURISME IMMOBLIER pour 2 332 K€ et 775 K€ pour les actions de la société FPN.
- Le résultat exceptionnel

Cette année, le résultat exceptionnel est négatif de 2 K€. Il est composé essentiellement de la valeur nette comptable du scooter,

Le résultat de l'exercice est une perte de 2 554 K€.

## **NOTE 5 : Autres Informations**

### **Données sociales :**

La société emploie trois personnes dont un dirigeant et deux salariés au 31 décembre 2018.

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

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

Les rémunérations brutes versés aux mandataires sociaux de la Société s'élèvent à 45 K€.

### **Engagements hors bilan :**

- Engagements donnés :

La société FIPP, par l'intermédiaire de son Président, Richard LONSDALE-HANDS, a renouvelé son soutien financier à FONCIERE PARIS NORD lors du Conseil d'Administration du 3 octobre 2016 et s'est engagé à apporter 1 850 000 euros jusqu'en juin 2018 (hors échéances relatives au plan de règlement conclu avec la CCSF auquel il s'est déjà engagé à apporter les fonds), dans la limite des besoins du Groupe.

Lors du Conseil du 3 août 2017, la Société FIPP, a reconduit, par l'intermédiaire de son Président, Richard LONSDALE-HANDS, son engagement en faveur du Groupe FPN à hauteur de 4 500 000 euros, dans la limite des besoins du Groupe (hors apport dans le cadre de l'accord conclu avec le CCSF).

A la date d'arrêté des comptes annuels, FIPP a déjà versé depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, des avances complémentaires de 573 K€ au total, hors accord CCSF.

Le 26 décembre 2018, le Conseil d'Administration a autorisé une convention règlementée, la signature de l'avenant n°9 au contrat d'avance en compte courant du 2 janvier 2012 conclu avec FONCIERE PARIS NORD. La société FIPP s'est engagée à compléter son engagement précédent à hauteur de 970 000 euros pour le porter au maximum à 6 900 000 euros, dans la limite des besoins du Groupe Foncière Paris Nord et au plus tard au 31 décembre 2018. L'objet de ce soutien complémentaire est de permettre le remboursement des prêts contractés par la société PAMIER (filiale de FPN) auprès de BNP Paribas et du Crédit Foncier de France et de faire face aux besoins courants de trésorerie.

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

- Engagements reçus : Néant

### Honoraires des commissaires aux comptes au 31 décembre 2018 :

Les honoraires versés aux commissaires aux comptes DELOITTE et EXCO PARIS ACE de la société FIPP concernent uniquement la mission de révision légale des comptes. Ils s'élèvent respectivement à 48,5 K€ et à 32,5 K€.

### Fiscalité :

Au 31 décembre 2018, les déficits fiscaux sur la partie non soumise de son résultat au régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) de la société FIPP s'élèvent à 10 899 K€ et se décomposent de la manière suivante :

	Solde au 31/12/2017	Utilisation des déficits au cours de l'année	Solde au 31/12/2018
Déficits ordinaires	10 152	15	10 167

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

Produits	2018	IFA	IS à 33,33%	IS à 16,50%	Total
Résultat d'exploitation	-741				-741
Opérations en commun	844				844
Résultat financier	-2 655				-2 655
Résultat exceptionnel	-2				-2
IS (1)					0
<b>Totaux</b>	<b>-2 554</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2 554</b>

(1) L'activité de la société FIPP lors de l'exercice 2018 est affectable en grande partie au régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) et, dans une moindre mesure, une partie de son résultat est soumise au régime de droit commun de l'impôt sur les sociétés.

**NOTE 6 : Evénements postérieurs et perspectives**

Il n'y a pas d'autres événements caractéristiques intervenus depuis le 31 décembre 2018 non pris en compte dans l'information financière développée ci-avant.

*FIPP*

**Comptes consolidés  
au 31 décembre 2018**

**BILAN CONSOLIDES**

(milliers d'euros)	NOTE	31/12/2018	31/12/2017
<b>Actif</b>			
Immeubles de placement	4.1.1	86 688	86 726
Actifs corporels	4.1.2	177	8 010
Actifs incorporels	4.1.3	748	749
Actifs financiers	4.2.1	7 757	7 503
<b>Total actifs non courants</b>		<b>95 370</b>	<b>102 988</b>
Stocks	4.2.3	143	143
Clients et comptes rattachés	4.2.3	820	1 057
Autres créances	4.2.3	1 572	1 314
Autres actifs courants		29	30
Actifs financiers courants	4.2.4	150	263
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.2.5	1 980	1 688
Immeubles destinés à la vente		5 100	
<b>Total actifs courants</b>		<b>9 793</b>	<b>4 494</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>105 163</b>	<b>107 482</b>
(milliers d'euros)		31/12/2018	31/12/2017
<b>Passifs et Capitaux propres</b>			
Capital	4.3.1	15 000	15 000
Réserves		55 604	54 244
Résultat net consolidé		( 1 567 )	1 414
<b>Capitaux Propres attribuables aux propriétaires</b>		<b>69 037</b>	<b>70 659</b>
Réserves attribuables aux participations ne donnant pas le c	4.3.4	4 383	7 047
Résultats attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle		( 4 244 )	( 2 669 )
<b>Total des Capitaux Propres</b>		<b>69 176</b>	<b>75 037</b>
Passifs financiers non courants	4.5.1		22
Provisions pour risques et charges	4,4	846	779
Impôts différés passifs			
<b>Total des passifs non courants</b>		<b>846</b>	<b>801</b>
Passifs financiers courants	4.5.1	3 756	5 114
Dépôts et Cautionnement		316	342
Fournisseurs	4.5.1	3 086	2 443
Dettes fiscales et sociales	4.5.1	8 852	8 119
Autres dettes	4.5.1	18 888	15 382
Autres passifs courants		244	243
<b>Total des passifs courants</b>		<b>35 142</b>	<b>31 644</b>
<b>Total des passifs</b>		<b>35 987</b>	<b>32 445</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES</b>		<b>105 163</b>	<b>107 482</b>

<b>FIPP</b>			
<b>Comptes au 31 décembre 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>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b><u>Etat du résultat net</u></b>			
Loyers		2 176	1 997
Charges locatives refacturées		813	943
Charges locatives globales		( 3 531 )	( 3 780 )
<b>Revenus nets de nos immeubles</b>	<b>5,1</b>	<b>( 542 )</b>	<b>( 839 )</b>
Revenus des autres activités			
Frais de personnel		( 530 )	( 547 )
Autres frais généraux		( 1 090 )	( 1 735 )
Autres produits et autres charges		( 691 )	( 289 )
Variation de valeur des immeubles de placement		492	2 425
Dotations aux autres amortissements et provisions		( 4 066 )	( 1 106 )
Reprises aux autres amortissements et provisions		946	1 153
Résultat de cession des entités déconsolidées		( 1 )	
<b>Résultat opérationnel avant cession</b>		<b>( 5 481 )</b>	<b>( 939 )</b>
Résultat de cession d'immeubles de placement			
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>5,2</b>	<b>( 5 481 )</b>	<b>( 939 )</b>
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		( 111 )	163
- Coût de l'endettement financier brut		( 147 )	( 252 )
<b>Coût de l'endettement financier net</b>		<b>( 258 )</b>	<b>( 89 )</b>
Autres produits et charges financiers		( 62 )	( 216 )
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>( 5 801 )</b>	<b>( 1 245 )</b>
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses			
Impôt sur les résultats	5,4	( 10 )	( 9 )
<b>Résultat net</b>	<b>5,3</b>	<b>( 5 811 )</b>	<b>( 1 254 )</b>
attribuable aux :			
Participations ne donnant pas le contrôle	5,3	( 4 244 )	( 2 669 )
Propriétaires du groupe	5,3	<b>( 1 567 )</b>	<b>1 414</b>
<b>Résultat par action</b>			
Résultat de base par action (en €)	9..7	-0,013	0,012
Résultat dilué par action (en €)		-0,013	0,012
<b>Résultat par action des activités poursuivies</b>			
Résultat de base par action (en €)		-0,013	0,012
Résultat dilué par action (en €)		-0,013	0,012
<b>Résultat net</b>		<b>( 5 811 )</b>	<b>( 1 254 )</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			293
Ecart de conversion sur les états financiers d'une activité à l'étranger		( 116 )	( 456 )
Impôts afférents aux éléments recyclables			
<i>Eléments non recyclables ultérieurement en résultat net</i>			
Réévaluations des immobilisations			
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		254	
Écarts actuariels sur les indemnités de départ à la retraite			
Autres éléments		43	26
Impôts afférents aux éléments non recyclables			
<b>Total des autres éléments du résultat global</b>		<b>181</b>	<b>( 137 )</b>
<b>Résultat Global Total de l'exercice</b>		<b>( 5 630 )</b>	<b>( 1 391 )</b>
attribuable aux :			
Propriétaires du groupe		( 1 339 )	1 224
Participations ne donnant pas le contrôle		( 4 292 )	( 2 616 )

## **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							0
Opérations sur titres auto détenus			6		6		6
Dividendes							0
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							0
Opérations sur titres auto détenus							0
Dividendes							
Ecart de conversion							
Résultat net de l'exercice				-1 567	-1 567	-4 244	-5 812
Autres éléments du Résultat global				154	154	-48	105
<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>				<b>-1 413</b>	<b>-1 413</b>	<b>-4 292</b>	<b>-5 707</b>
Variation de périmètre				-208	-208	53	-155
<b>Capitaux propres au 31/12/2018</b>	<b>15 000</b>	<b>47 540</b>	<b>-998</b>	<b>7 221</b>	<b>69 037</b>	<b>139</b>	<b>69 176</b>

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

		31/12/2018	31/12/2017
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>			
Résultat net consolidé		(5 811)	(1 254)
<u>Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie</u>			
Amortissements et provisions		3 120	(47)
Variation de juste valeur sur les immeubles		(492)	(2 432)
Autres retraitements IFRS		40	(66)
Autres charges et produits non décaissés		55	
Incidence des variations de périmètre			
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		(3 088)	(3 800)
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>(3 088)</b>	<b>(3 800)</b>
Impôts versés	B		
Variation du BFR lié à l'activité	D	5 453	(3 889)
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	E=A+B+D	<b>2 365</b>	<b>(7 689)</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>			
Acquisitions d'immobilisations		(481)	(232)
Cessions d'immobilisations		6	
Acquisitions d'immobilisations financières		1	
Remboursement d'immobilisations financières			
Incidence des variations de périmètre			(761)
Variation des prêts et des avances consenties		(27)	
Autres flux liés aux opérations d'investissement			
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	F	<b>(501)</b>	<b>(993)</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			
Actionnaires dividendes dus (1)			
Dividendes versés			
Acquisition de titres d'autocontrôle			6
Encaissements liés aux nouveaux emprunts			
Remboursements d'emprunts		(1 348)	(10 000)
Intérêts nets versés			
Incidence des variations de périmètre			
Autres flux liés aux opérations de financement		(224)	(122)
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	G	<b>(1 572)</b>	<b>(10 116)</b>
<b>Variation de trésorerie nette</b>	E+F+G	<b>290</b>	<b>(18 799)</b>
<b>Variation de trésorerie nette</b>		<b>290</b>	<b>(18 799)</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>			
Disponibilités à l'actif		1 688	20 487
Découverts bancaires			
VMP		1 688	20 487
<b>Trésorerie de clôture</b>			
Disponibilités à l'actif		1 980	1 688
Découverts bancaires			
VMP		1 980	1 688

(1) Les découverts bancaires sont inclus dans le poste "passif financiers courants"

(2) Les variations des passifs issus des activités de financement sont détaillé au paragraphe

# **ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2018**

## **SOMMAIRE**

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2018 .....	85
SOMMAIRE.....	85
Note 1. Faits Caractéristiques et informations générales .....	87
1.1. Informations générales.....	87
1.2. Faits caractéristiques.....	87
Note 2. Principes et méthodes comptables.....	88
2.1. Contexte de l'élaboration de l'information financière.....	88
2.1.1. Liminaire.....	88
2.1.2. Principes généraux et déclaration de conformité.....	88
2.1.3. Méthodes comptables et de présentation .....	88
2.2. Recours à des estimations .....	92
2.3. Méthodes de consolidation .....	93
2.4. Regroupements d'entreprises (IFRS 3 ) .....	93
2.4.1. Regroupement d'entreprises .....	93
2.4.2. Acquisition d'un actif ou groupe d'actifs .....	94
2.5. Immeubles de placement .....	94
2.6. Actifs corporels et incorporels.....	96
2.7. Contrats de location .....	96
2.7.1. Contrats de location financement .....	96
2.7.2. Contrats de location simple .....	96
2.8. Dépréciation d'actifs.....	96
2.9. Actifs financiers.....	97
2.9.1. Actifs financiers détenus à des fins de transaction .....	97
2.9.2. Placements détenus jusqu'à leur échéance .....	97
2.9.3. Les prêts et créances .....	98
2.9.4. Les actifs financiers disponibles à la vente.....	98
2.9.5. Actions propres.....	98
2.9.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	98
2.10. Passifs financiers .....	98
2.11. Provisions .....	99
2.12. Impôt sur les résultats .....	99
2.13. Résultat par action .....	99
2.14. Revenus des immeubles.....	99
2.15. Résultat de cession des immeubles de placement.....	100
2.16. Secteurs opérationnels .....	100
Note 3. Périmètre de consolidation .....	101
3.1. Liste des sociétés consolidées.....	101
3.2. Evolution du périmètre .....	101
3.3. Organigramme du groupe FIPP .....	103
Note 4. Notes annexes : bilan.....	104
4.1. Actifs non courants non financiers .....	104
4.1.1. Variation de la valeur des immeubles de placements.....	104
4.1.2. Variations des actifs corporels hors immeubles de placement .....	105
4.1.3. Variations des actifs incorporels.....	106
4.2. Actifs financiers courants et non courants.....	107
4.2.1. Actifs financiers non courants .....	107
4.2.2. Stocks.....	108

4.2.3. Clients et comptes rattachés et autres créances .....	109
4.2.4. Actifs financiers courants .....	109
4.2.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie .....	110
4.2.6. Immeubles destinés à la vente .....	110
4.3. Capitaux propres .....	111
4.3.1. Description de la structure du capital .....	111
4.3.2. Participations ne donnant pas le contrôle .....	111
4.4. Provisions pour risques et charges .....	114
4.5. Passifs financiers .....	114
4.5.1. Détail des passifs financiers courants et non courants .....	114
Note 5. Notes annexes : compte de résultat .....	117
5.1. Revenus nets des immeubles .....	117
5.2. Résultat opérationnel .....	118
5.3. Résultat net .....	119
5.4. Vérification de la charge d'impôt .....	120
Note 6. Secteurs opérationnels .....	121
Note 7. Engagements hors bilan .....	125
7.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé .....	125
7.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement .....	125
7.2.1. Engagements donnés .....	125
7.2.2. Engagements reçus : Néant .....	125
7.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe .....	125
7.3.1. Engagements donnés .....	125
7.3.2. Engagements réciproques .....	126
Note 8. Exposition aux risques .....	127
Note 9. Autres informations .....	127
9.1. Actif net réévalué .....	127
9.2. Situation fiscale .....	132
9.3. Litiges et passifs éventuels .....	132
9.4. Parties liées .....	136
9.5. Effectifs .....	137
9.6. Rémunérations .....	137
9.7. Résultat par action .....	137
9.8. Informations relatives aux locations au 31 décembre 2018 .....	138
9.9. Informations relatives aux honoraires des commissaires aux comptes au 31 décembre 2018 .....	138
9.10. Événements postérieurs et Perspectives .....	138

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

### **1.1. Informations générales**

La société FIPP est une Société Anonyme à Conseil d'Administration, régie par le droit français, au capital de 15 000 000 €, dont le siège social est au 2 rue de Bassano – 75116 PARIS, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 542 047 212. Les actions FIPP sont cotées sur Euronext Paris de NYSE Euronext (compartiment C, ISIN FR 0000038184). La Société a pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location et la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés ayant cette même activité. La société a opté, avec effet au 1<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.

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.

Enfin le 21 décembre 2018, le Conseil d'administration a constaté la démission de Monsieur Nicolas BOUCHERON de ses fonctions d'administrateur et a coopté Monsieur Ludovic DAUPHIN en qualité de nouvel administrateur pour la durée de mandat du démissionnaire restant à courir.

## **Note 2. Principes et méthodes comptables**

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

#### 2.1.1. Liminaire

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés le 25 avril 2019 par le Conseil d'administration.

#### 2.1.2. Principes généraux et déclaration de conformité

En application du règlement européen n°1606 / 2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du Groupe FIPP au 31 décembre 2018 (qui peuvent être consultés sur le site Internet du Groupe : [www.f-i-p.com](http://www.f-i-p.com)) ont été établis en conformité avec les normes comptables internationales telles qu'approuvées par l'Union Européenne à la date de clôture de ces états financiers et qui sont d'application obligatoire à cette date (référentiel disponible sur [http://ec.europa.eu/finance/company-reporting/standards-interpretations/index\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/finance/company-reporting/standards-interpretations/index_fr.htm)).

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

#### 2.1.3. Méthodes comptables et de présentation

Les comptes consolidés sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 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 » ;

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

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations qui n'étaient pas d'application obligatoire au 1<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 ;  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 ;  Les autres profits et pertes nets sont enregistrés dans les autres éléments du résultat global.  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.  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 basé 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 retenue 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 31 décembre 2018 en seraient :

- Valeur nette de l'immobilisation « droit d'utilisation »	858 K€ ;
- Dette de loyer :	-882 K€ ;
- Dotation aux amortissements du « droit d'utilisation » :	- 95 K€ ;
- Charge d'intérêts relative à la dette de loyer :	- 22 K€ ;

(Contre une charge de location de -109 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.

## **2.2. Recours à des estimations**

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

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

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

Le Groupe procède à des appréciations de façon continue sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables qui constituent le fondement de ces appréciations. Les montants qui figureront

dans ses futurs états financiers sont susceptibles de différer de ces estimations en fonction de l'évolution de ces hypothèses ou de conditions économiques différentes.

### **2.3. Méthodes de consolidation**

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

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

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

Au 31 décembre 2018, l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation de la société FIPP est contrôlé exclusivement par cette dernière.

Des filiales établissant leurs comptes en Livres Sterling (GBP) et en Franc Suisse (CHF), leur intégration est susceptible de générer des écarts de conversion.

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

### **2.4. Regroupements d'entreprises (IFRS 3)**

#### **2.4.1. Regroupement d'entreprises**

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

- Les actifs identifiables acquis et les passifs repris sont évalués à leur juste valeur à la date de prise de contrôle.
- Les intérêts minoritaires sont évalués soit à la juste valeur, soit à leur quote-part dans l'actif net identifiable de l'entité acquise. Cette option est disponible au cas par cas pour chaque acquisition.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Tout ajustement éventuel du prix d'acquisition est comptabilisé à sa juste valeur dès la date d'acquisition, et tout ajustement ultérieur, survenant au-delà du délai d'affectation du prix d'acquisition (12 mois à compter de la date d'acquisition), est comptabilisé en résultat.
- Les coûts directs liés à l'acquisition sont constatés en charge de la période.

- Lors de l'acquisition ultérieure des intérêts minoritaires, le cas échéant, tout écart entre le prix effectivement payé et l'évaluation d'origine des intérêts minoritaires est imputé sur les capitaux propres du Groupe.

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

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

### **2.5. Immeubles de placement**

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

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

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

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

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

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

Les critères d'évaluation définis dans la « Charte de l'Expertise en Evaluation immobilière » sont destinés à déterminer la valeur vénale hors frais et droits de mutation. La valeur vénale s'établit dans les conditions suivantes :

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

Pour la détermination de la juste valeur au 31 décembre 2018, le Groupe FIPP a confié à des experts externes les évaluations immobilières qui ont été réparties entre plusieurs cabinets en fonction de leur spécialisation, nous avons eu recours à :

- Jones Lang Lasalle Expertises SAS, 40-42 rue de la Boétie - 75008 PARIS,
- Colomer Expertises, 4 rue de Castellane - 75008 PARIS,
- Bergeras Expertises, 8 rue de l'Alboni 75016 PARIS,
- Catella Valuation, 184 rue de la Pompe 75116 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 31 décembre 2018.

L'évaluation immobilière est réalisée selon les standards appliqués par l'ensemble des sociétés foncières cotées que

sont la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et les normes d'évaluation de la « Royal Institution of Chartered Surveyors » (Redbook).

#### Les méthodes retenues sont :

- Méthode par comparaison :

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

- Méthode par le revenu :

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

a) La méthode d'actualisation des flux :

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

b) La méthode par le rendement :

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

c) La méthode hôtelière :

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

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

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

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

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

Type de biens	Niveau de juste valeur	Juste valeur en K€	Méthode prioritaire d'évaluation	Taux de capitalisation	Taux de rendement net	Test de sensibilité			
						Variation de -0,25 du taux de capitalisation	Variation de -10% des données du marché	Variation de +0,25 du taux de capitalisation	Variation de +10% des données du marché
Terrain/Habitation/Dépendance	2	25 297	Méthode par comparaison				22 767		27 827
Hôtels/Résidence locative	3	41 480	Méthode par capitalisation	4,75% à 6,75%	4,44% à 6,31%	39 614		43 346	
Centres commerciaux (Bureaux+ Commerce)	3	2 460	Méthode par capitalisation	8,06%	7,05%	2 384		2 536	
<b>TOTAL</b>		<b>69 237</b>				<b>64 765</b>		<b>73 709</b>	

Aucun bien immobilier n'a fait l'objet d'un changement de niveau de juste valeur au cours de l'exercice.

Les données chiffrées de taux et de valeurs au m<sup>2</sup> par catégorie d'actif sont indiquées dans la note 9.

## **2.6. Actifs corporels et incorporels**

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

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

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

Les marques ne sont pas amorties.

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

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

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

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

## **2.7. Contrats de location**

### 2.7.1. Contrats de location financement

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

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

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

### 2.7.2. Contrats de location simple

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

## **2.8. Dépréciation d'actifs**

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

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

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

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

## **2.9. Actifs financiers**

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

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

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

### **2.9.1. Actifs financiers détenus à des fins de transaction**

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

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

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

### **2.9.2. Placements détenus jusqu'à leur échéance**

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

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

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

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

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

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

### 2.9.3. Les prêts et créances

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

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

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

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

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

### 2.9.4. Les actifs financiers disponibles à la vente

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

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

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

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

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

### 2.9.5. Actions propres

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

### 2.9.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

## 2.10. Passifs financiers

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

## **2.11. Provisions**

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

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

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

## **2.12. Impôt sur les résultats**

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

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

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

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

## **2.13. Résultat par action**

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

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

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

## **2.14. Revenus des immeubles**

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

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

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

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

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

## **2.15. Résultat de cession des immeubles de placement**

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

## **2.16. Secteurs opérationnels**

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

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

Les secteurs opérationnels existants au 31 décembre 2018 sont les suivants :

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

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

## Note 3. Périmètre de consolidation

### 3.1. Liste des sociétés consolidées

Société	Adresse	N° RCS	% Contrôle	% Intérêt
<b>Société mère</b>				
SA	FIPP	2 rue de Bassano 75116 PARIS	542 047 212	entité consolidante
<b>Sociétés en intégration globale</b>				
SAS	ALLIANCE 1995	26 rue Georges Bizet - 75016 PARIS	402 509 269	100% 100%
SCI	SCI BRIAULX	2 rue de Bassano - 75116 PARIS	438 099 921	100% 100%
SCI	SCI BRIHAM	15 rue de la Banque - 75002 PARIS	438 099 897	100% 100%
SARL	BSM	2 rue de Bassano - 75116 PARIS	412 255 507	100% 100%
SA	HILLGROVE INVEST. GROUP	16 allée Marconi - LUXEMBOURG	B161514	100% 100%
Private Ltd Cie	HILLGROVE LIMITED	31 Hill Street - LONDON UK	9339805	100% 100%
SA	KENTANA	16 allée Marconi - LUXEMBOURG	B 109516	100% 100%
SCI	SCI LE BREVENT	55 rue Pierre Charron - 75008 PARIS	415 254 663	100% 100%
SC	LIPO	2 rue de Bassano - 75116 PARIS	537 857 914	100% 100%
SNC	SAMRIF	55 rue Pierre Charron - 75008 PARIS	389 164 617	100% 100%
SCI	SCI HALPYLLES	6 allée Cyclades - 74960 CRAN GEVRIER	438 756 231	100% 100%
SA	FRANCE TOURISME IMMOBILIER	Hôtel Le Totem Les près de Flaine - 74300 ARACHES LA FRASSE	380 345 256	51% 51%
SARL	SUISSE DESIGN ET CREATION	rue du Nant 22, - 1207 GENEVE	CHE 115-592-633	100% 51%
SA	FIDRA	2 rue Gabriel Lippmann - L5365 MUNSBACH Lux.	B61606	100% 51%
SCI	SCI MEGEVE INVEST	26 rue Georges Bizet 75016 PARIS	809 997 604	100% 100%
SA	FONCIERE PARIS NORD	15 rue de la Banque - 75002 PARIS	542 030 200	29.45% 29.45%
EURL	PAMIER	15 rue de la Banque - 75002 PARIS	440 342 178	29.45% 29.45%
<b>Sortie dans le périmètre de consolidation</b>				
SNC	MAINTREUIL	15 rue de la Banque - 75002 PARIS	478 221 146	

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

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

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

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

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

### 3.2. Evolution du périmètre

La consolidation de la société FIPP intègre au 31 décembre 2018 outre la maison mère, 17 sociétés dont 6 sociétés civiles.

Le sous-groupe FONCIERE PARIS NORD est intégré globalement bien que le pourcentage de contrôle de celui-ci ne soit que de 29,45 % à la clôture.

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

- La présence majoritaire de dirigeants et d'administrateurs communs,
- Le soutien financier de FIPP au groupe FONCIERE PARIS NORD qui se traduit par le financement :
  - o du plan d'apurement des dettes fiscales, de taxes foncières, et de taxes sur les bureaux, négocié par la société FONCIERE PARIS NORD avec l'administration fiscale,
  - o des besoins de trésorerie de l'exploitation jusqu'en décembre 2018. A ce titre le financement de FIPP a été de 3 568 K€ au cours de l'exercice 2018 et ressort ainsi à un montant de 7 896 K€.

Au cours de l'exercice 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%.

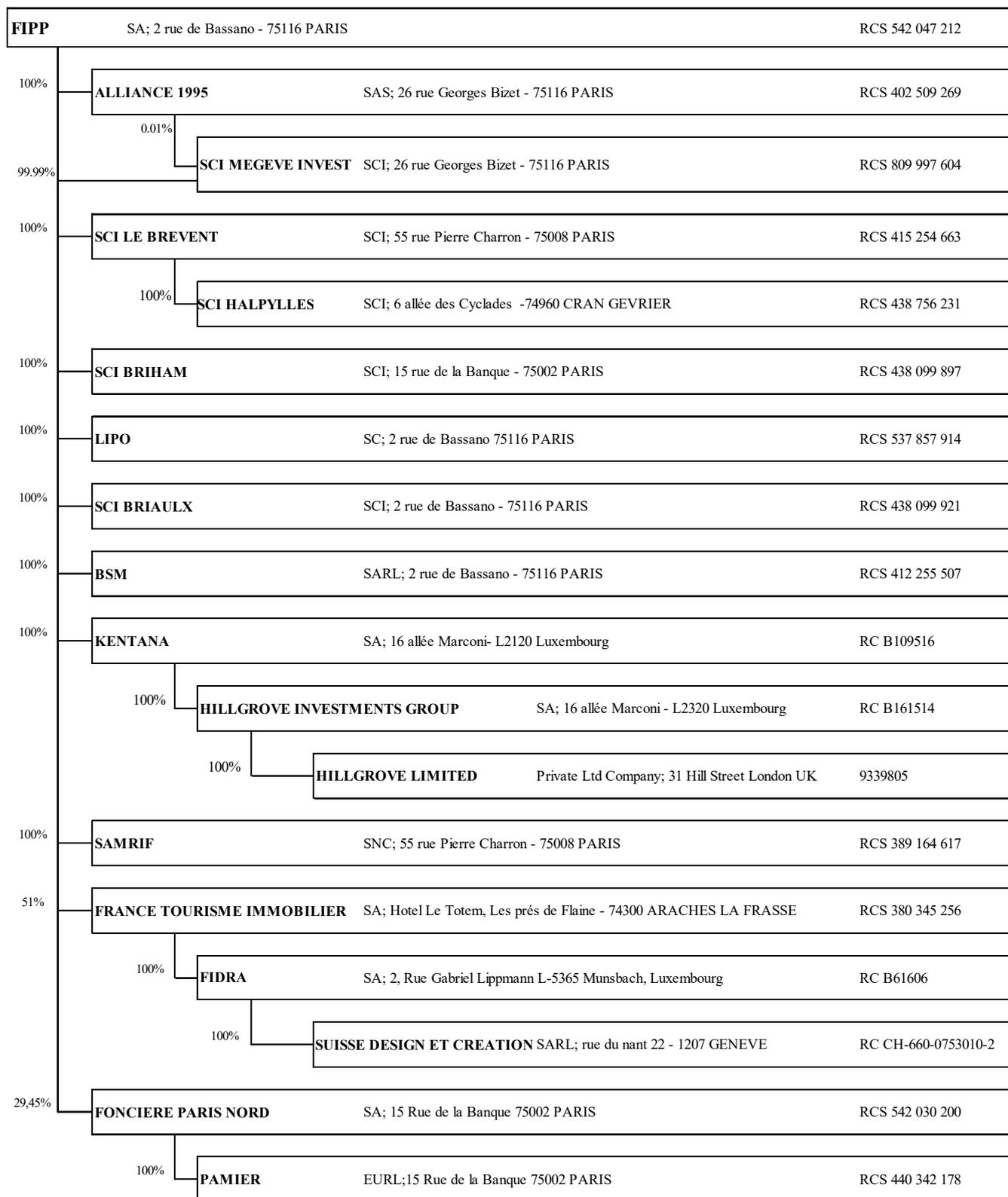
Au 31 décembre 2018, la société FIPP détient 150 715 849 ORA restant à lui être remboursées en actions FONCIERE PARIS NORD. Si l'ensemble des ORA avait été remboursé à la clôture de l'exercice, le pourcentage de droits au capital aurait ainsi été de 75,50%.

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 31 décembre 2018, la cession a généré une perte de -0,9 K€.

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

### 3.3. Organigramme du groupe FIPP



## Note 4. Notes annexes : bilan

### 4.1. Actifs non courants non financiers

#### 4.1.1. Variation de la valeur des immeubles de placements

**Au 31 décembre 2018 :**

Immeubles de placement (IAS 40)	Valeur Nette Comptable 31/12/2017	Variation de périmètre	Entrées (dépendes immobilisées) (1)	Sorties (cessions d'immeubles)	Transfert	Ecart de change (2)	Variation de juste valeur (3)	Valeur au 31/12/2018
Juste valeur	68 797		105	-58		-106	499	69 237
Immeubles détenus pour être exploité ou utilisé en propre							Amortissement et dépréciation	
Coût amorti (Immeubles FONCIERE PARIS NORD)	17 928		195				-674	17 449
<b>Total des immeubles de placement</b>	<b>86 726</b>		<b>300</b>	<b>-58</b>		<b>-106</b>		<b>86 688</b>
Immeuble destiné à la vente								
					5 100			5 100
	<b>86 726</b>	<b>0</b>	<b>300</b>	<b>-58</b>	<b>5 100</b>	<b>-106</b>	<b>-175</b>	<b>91 786</b>

- (1) Les travaux immobilisés concernent les immeubles de Megève pour 74 K€ et l'immeuble « le Totem » à Flaine pour 31 K€,
- (2) L'écart de change concerne l'immeuble sis à Londres et matérialise la perte de valeur de la livre par rapport à l'euro.
- (3) La variation de juste valeur des immeubles du patrimoine est de 499 K€. Sa contrepartie est comptabilisée en produit. La variation ressort à + 0,72 % à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2018. Les principales variations de juste valeur concernent :
  - L'immeuble « Le Varet » aux Arcs 2000 +790 K€,
  - L'immeuble « le Totem » à Flaine +74 K€,
  - L'immeuble Route du Planay à Megève -74 K€,
  - Le centre commercial Clos la Garenne à Fresne + 263 K€,
  - L'immeuble sis à Charles Street à Londres - 559 K€.

**Au 31 décembre 2017 :**

Immeubles de placement (IAS 40)	Valeur Nette Comptable 31/12/2016	Variation de périmètre	Entrées (dépendes 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 la 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€.

#### 4.1.2. Variations des actifs corporels hors immeubles de placement

##### Au 31 décembre 2018

en K€

Valeurs Brutes	31/12/2017	Transfert	Acquisitions	Cessions	Variation de périmètre	31/12/2018
Immeubles	8 087	-8 258	178			7
Autres immobilisations corporelles	463		3	-36		430
<b>TOTAL</b>	<b>8 550</b>		<b>181</b>	<b>-36</b>		<b>437</b>
Amortissements et dépréciations	31/12/2017	Transfert	Dotations	Cessions et Reprises	Variation de périmètre	31/12/2018
Immeubles	-301	3 158	-2 857			0
Autres immobilisations corporelles	-239		-56	34		-261
<b>TOTAL</b>	<b>-540</b>		<b>-2 913</b>	<b>34</b>		<b>-261</b>
<b>Valeurs Nettes</b>	<b>8 010</b>					<b>177</b>

Les acquisitions de 178 K€ concernent les travaux effectués sur l'hôtel du Parc des Expositions à Vanves avant le transfert de cet immeuble au poste des « immeubles destinés à la vente ».

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

##### Au 31 décembre 2017

Valeurs Brutes	31/12/2016	Transfert	Acquisitions	Cessions	Variation de périmètre	31/12/2017
Immeubles	7 941		143			8 084
Autres immobilisations corporelles	407		59			466
<b>TOTAL</b>	<b>8 348</b>		<b>202</b>			<b>8 550</b>
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
<b>TOTAL</b>	<b>486</b>		<b>54</b>			<b>540</b>
<b>Valeurs Nettes</b>	<b>7 862</b>					<b>8 010</b>

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

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

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

#### 4.1.3. Variations des actifs incorporels

**Au 31 décembre 2018 :**

en K€	31/12/2017	Acquisitions	Cessions	Entrées de périmètre	31/12/2018
Valeurs Brutes	1 495				1 495
en K€		Dotations	Cessions et Reprises	Entrées de périmètre	
Amortissements/dépréciations	-746	-1			-747
Valeurs Nettes	749				748

L'entrée dans le périmètre du groupe FONCIERE PARIS NORD s'était traduite par la constatation d'un écart d'acquisition pour 699 K€ qui avait été analysé comme une non valeur et avait 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€.

La marque Jacques FATH est considérée comme ayant une durée de vie indéterminée. Sa valeur recouvrable est testée a minima une fois par an.

**Au 31 décembre 2017 :**

#### 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				749

## 4.2. Actifs financiers courants et non courants

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

Actifs Financiers	au 31/12/2017		au 31/12/2018		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	255	Coût amorti	255	NA
Actifs financiers non courants	Actifs disponibles à la vente	7 248	Juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	7 502	3
Clients et comptes rattachés	Prêts et créances	1 057	Coût amorti	820	NA
Autres créances	Prêts et créances	1 314	Coût amorti	1 572	NA
Autres actifs courants	Prêts et créances	30	Coût amorti	29	NA
Actifs financiers courants	Actifs détenus à des fins de transaction	263	Instruments de capitaux à la juste valeur par le biais du résultat	150	1
Trésorerie et équivalents	Actifs détenus à des fins de transaction	1 688	Coût amorti	1 980	NA
Total des actifs financiers		<b>11 855</b>		<b>12 308</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.

#### 4.2.1. Actifs financiers non courants

##### 2018

Actifs financiers en K€	31/12/2017	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	31/12/2018	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	254			7 502		7 502	
Dépôts (fonds de roulement)(2)	255				255	255		
<b>TOTAUX</b>	<b>7 503</b>	<b>254</b>	<b>0</b>		<b>7 757</b>	<b>255</b>	<b>7 502</b>	

**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 7 502 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 syndicats des immeubles exploités.

#### 4.2.2. Stocks

**Au 31 décembre 2018 :**

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

**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>

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

#### 4.2.3. Clients et comptes rattachés et autres créances

##### **Au 31 décembre 2018 :**

en K€	31/12/2018					
	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	1 024	-204	820	820		
Autres créances	1 619	- 47	1 572	1 572		
<b>TOTAUX</b>	<b>2 643</b>	<b>-251</b>	<b>2 392</b>	<b>2 392</b>		

Les autres créances au 31 décembre 2018, sont composées principalement de :

- la TVA déductible pour 1 071 K€,
- de fournisseurs débiteurs pour 13 K€,
- des créances fiscales pour 157 K€,
- des avoirs à recevoir pour 3 K€,
- une saisie attribution dans le cadre d'un litige en cours pour 54 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€.

#### 4.2.4. Actifs financiers courants

##### **Au 31 décembre 2018 :**

En K€	ISIN	Solde au 31/12/2017	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cession	Solde au 31/12/2018
<b>Actions</b>						
ACANTHE DEVELOPPEMENT	FR 0000064602	261		-110		150
ADC SIIC	BE 0974269012	2			-2	
		<b>263</b>		<b>-110</b>	<b>-2</b>	<b>150</b>

Les actifs financiers sont uniquement constitués à la clôture par des actions ACANTHE DEVELOPPEMENT.  
Les actions sont valorisées à leur cours de clôture au 31 décembre 2018.

**Au 31 décembre 2017 :**

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

4.2.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie

en milliers d'€	Valeur nette 31/12/2018	Valeur nette 31/12/2017
SICAV monétaires		
Disponibilités	1 980	1 687
<b>TOTAL</b>	<b>1 980</b>	<b>1 687</b>

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

La variation du Besoin en Fonds de Roulement se décompose ainsi :

au 31/12/2018	BFR (en K€)
Actifs courants	513
Dettes courantes	4 939
<b>Variation du BFR</b>	<b>5 452</b>

Les ressources issues des dettes courantes proviennent

- du financement consenti en compte courant par la société RODRA qui s'est accru de 3.418 K€ et qui est destiné à assurer les engagements financiers et l'exploitation du sous groupe FONCIERE PARIS NORD ;
- de l'accroissement du crédit fournisseur pour 642 K€.

4.2.6. Immeubles destinés à la vente

L'immeuble sis à Vanves a été reclassé au poste des « immeubles destinés à être cédés » ; un tel reclassement est opéré par le groupe au titre de la norme IFRS 5 lorsqu'une vente d'actif ne comporte plus aucun aléa et se réalise postérieurement à la clôture de l'exercice mais antérieurement à la date d'arrêté des comptes de celui-ci.

Le bien reclassé en actif détenu en vue de la vente est évalué au montant le plus bas entre sa valeur comptable et sa juste valeur diminuée des coûts de vente.

La régularisation de la vente est intervenue le 21 janvier 2019. Elle s'est conclue à un prix de 5 100 K€ (incluant la déduction d'une commission sur vente de 100 K€).

### **4.3. Capitaux propres**

Au 31 décembre 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€.

#### **4.3.1. Description de la structure du capital**

	ACTIONNARIAT FIPP au 31/12/2018			ACTIONNARIAT FIPP au 31/12/2017		
	Actions	% de capital	% de droits de vote	Actions	% de capital	% de droits de vote
Monsieur Alain DUMENIL	6 421 598	5,24%	5,57%	6 421 598	5,24%	5,57%
RODRA INVESTISSEMENT	49 361 425	40,30%	42,80%	49 361 425	40,30%	42,80%
ADC SIIC	6 000 000	4,90%	5,20%	6 000 000	4,90%	5,20%
FIPP (autodétention)	0	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%
KENTANA	1 777 476	1,45%	0,00%	1 777 476	1,45%	0,00%
ALLIANCE 1995	5 351 209	4,37%	0,00%	5 351 209	4,37%	0,00%
Groupe Alain DUMENIL	68 911 708	56,27%	53,56%	68 911 708	56,27%	53,56%
PUBLIC	53 559 846	43,73%	46,44%	53 559 846	43,73%	46,44%
Total	122 471 554	100,00%	100,00%	122 471 554	100,00%	100,00%

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

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

#### **4.3.2. Participations ne donnant pas le contrôle**

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

##### **a) FRANCE TOURISME IMMOBILIER**

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

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

Le patrimoine immobilier du groupe France TOURISME IMMOBILIER est constitué par l'immeuble « Hôtel du parc des Expositions » à Vanves. Cet immeuble qui était classé en immobilisation corporelle car il était destiné à être exploité directement par le groupe a été reclassé au poste des « immeubles destinés à être cédés » ( Cf. paragraphe 4.2.6).

Le résultat net de l'exercice de ce sous groupe attribué aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle est de (-1 560) K€.

Le cumul des réserves consolidées et du résultat de l'exercice revenant aux participations ne donnant pas le contrôle s'élève à la clôture à 3 221 K€.

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

en K€	FRANCE TOURISME IMMOBILIER	SUISSE DESIGN CREATION	FIDRA
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-
<b><u>Informations financières agrégées</u></b>			
Actifs non courants	5 118		730
Actifs courants	2 484	10	7 161
<i>dont Trésorerie</i>	76	5	4
Passifs non courants			
Passifs courants	(7 272)	(803)	(525)
Produits	128	28	67
<i>dont produits financiers d'intérêt</i>	42		67
Dotations aux amortissements	(12)		
Charges financières d'intérêts	(79)	(14)	(2)
Résultat net	(3 226)	12	(36)
Résultat Global net	(3 226)	12	(36)

#### b) FONCIERE PARIS NORD

La société FONCIERE PARIS NORD est une société foncière cotée au compartiment C du marché Euronext Paris, société anonyme au capital de 826 289,77€ au 31 décembre 2018 ( RCS 542 030 200), sise au 15 rue de la Banque, Paris 2<sup>ème</sup>.

Elle détient une filiale à 100% : PAMIER Entreprise Unipersonnelle à Responsabilité Limitée au capital de 8 000€ au 31 décembre 2018 sise au 15, rue de la Banque, Paris 2<sup>ème</sup> (RCS 440 342 178);

**Bilan consolidé abrégé du groupe Foncière Paris Nord au 31.12.2018**

<b>Actif</b>	<b>en K€</b>	<b>Passif</b>	<b>en K€</b>
Immeuble de placement	17 169	<b>Capitaux propres part Groupe</b>	-4 336
Autres immobilisations	630	Provisions pour risques et charges	767
		Passif financier non courant	78
<b>Total des actifs non courants</b>	<b>17 799</b>	<b>Total des dettes non courantes</b>	<b>844</b>
Créances commerciales	433	Passif financier courant	4 044
Autres actifs courants	724	Prêt FIPP	7 896
Trésorerie	51	Dettes commerciales	2 046
		Dettes fiscales et sociales	8 440
		Autres dettes courants	74
<b>Total des actifs courants</b>	<b>1 208</b>	<b>Total des passifs courants</b>	<b>22 498</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>19 007</b>	<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>19 007</b>

Le patrimoine immobilier du Groupe FONCIERE PARIS NORD représente une surface totale d'environ 54 000m<sup>2</sup>, constituée de trois immeubles principaux, édifiés sur un terrain de près de 4,5 hectares dénommé Centre d'Affaires Paris-Nord, située en région parisienne au Blanc-Mesnil (93).

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

La valeur du patrimoine immobilier ressort à 17 169 K€ au 31 décembre 2018.

Les dettes financières courantes sont représentatives :

- pour 3 716 K€ de deux emprunts bancaires auprès de la BNP Paribas et du Crédit Foncier de France, dont le remboursement in fine, après plusieurs différés de règlement (dont le dernier accordé au cours de l'exercice moyennant un remboursement de 1 000 K€) a été négocié au mois de mai 2018,
- pour 326 K€ de la partie dette des ORA (Les Obligations Remboursables en Actions, analysées comme des instruments financiers hybrides présentant deux composantes un instrument de dette puis pour la partie complémentaire, un instrument de capitaux propres).

Les dettes fiscales et sociales enregistrent notamment un contentieux sur la taxe foncière pour les périodes de 2011 à 2018 pour un montant de 7 668 K€. Plusieurs instances contentieuses sont en cours. Elles sont relatées au § 9.3.

Au 31 décembre 2018, la société FIPP dispose de 150 715 849 ORA restant à lui être remboursées en actions FPN. Si l'ensemble des ORA FPN avait été remboursé au 31 décembre 2018, le pourcentage de droits au capital détenu par la société FIPP dans la société FPN, aurait ainsi été de 75,50%. En conséquence de ces droits à terme, la réserve consolidée affectée aux minoritaires aurait été majorée de 246 K€, droits revenant à FIPP au plus tard le 4 décembre 2019.

Le résultat net de l'exercice de ce sous groupe attribué aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle est de -2 684 K€.

Le cumul des réserves consolidées et du résultat de l'exercice revenant aux participations ne donnant pas le contrôle s'élève à la clôture à -3 083 K€.

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

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

En K€	2018	2017
Litiges prud'hommaux	79	160
Litiges avec des fournisseurs	725	349
Litiges avec des locataires	42	270
<b>TOTAL</b>	<b>846</b>	<b>779</b>

Les provisions concernant le sous groupe FONCIERE PARIS NORD se montent à 767 K€.

#### **4.5. Passifs financiers**

##### 4.5.1. Détail des passifs financiers courants et non courants

Au 31 décembre 2018, le montant total des passifs financiers courants et non courants s'élève à 3 756 K€ contre 5 136 K€ au 31 décembre 2017.

L'endettement net, calculé par différence entre la trésorerie et équivalents de trésorerie et les passifs financiers bruts, ressort à -1 776 K€ à la clôture contre -3 427 K€ au 31 décembre 2017.

Au 31 décembre 2018, les passifs financiers courants et non courants se présentent comme suit :

Dettes en milliers d'€	31/12/2017	Variations de la période				31/12/2018
		Cash	Actualisation	Poste à poste	Variation de BFR	
<b>Passifs non courants</b>						
Emprunts obligataires	22			-22		0
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>	<b>22</b>			<b>-22</b>		<b>0</b>
<b>Passifs courants</b>						
Emprunts obligataires	19		-2	22		39
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an	5 059	-1 348				3 711
Intérêts courus	35	-35			5	5
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS</b>	<b>5 114</b>	<b>-1 383</b>		<b>22</b>	<b>5</b>	<b>3 755</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>5 137</b>	<b>-1 383</b>	<b>-2</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>3 756</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 688	292				1 980
<b>ENDETTEMENT NET</b>	<b>3 449</b>	<b>-1 675</b>	<b>-2</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>1 776</b>

Les emprunts de la société PAMIER ont fait l'objet d'une prorogation jusqu'au mois de mai 2019. Cette renégociation a été assortie de l'obligation de rembourser un million d'euros tous les mois à compter du mois de décembre 2018.

Le capital restant dû des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ressort à 3 711 K€ au 31 décembre 2018. Ce montant est uniquement composé d'emprunts à taux variable.

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

Emprunt	Nature du taux	Date Changement de Taux	Date fin d'emprunt	TAUX	Parts				Total des décaissements
					< 3 mois	> 3 mois et < 1an	>1 an et < 5 ans	à + 5 ans	
									En K€
BNP	Euribor 3 Mois + 3 %	Trim.	dec-2018	3.000%	1 511	501			2 013
Crédit Foncier de France	Euribor 3 Mois + 3 %	Trim.	dec-2018	3.000%	1 509	213			1 722
TOTAL GENERAL					3 020	714			3 734

## Echéancier et juste valeur des dettes

**Au 31 décembre 2018 :**

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)	3 756			3 756	45	3 711	3 756	N/A
Dépôts et cautionnements	316			316	316		316	N/A
Dettes fournisseurs	3 086			3 086	3 086		3 086	N/A
Dettes fiscales et sociales	8 852			8 852	8 852		8 852	N/A
Autres dettes	18 888			18 888	18 888		18 888	N/A
Autres passifs courants	244			244	244		244	N/A
<b>TOTAUX</b>	<b>35 142</b>	<b>0</b>		<b>35 142</b>	<b>31 431</b>	<b>3 711</b>	<b>35 142</b>	

(1) dont intérêt courus 4 K€

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

La juste valeur des emprunt est égale au leur capital restant du eu égard à la grande proximité de leur échéance à ma clôture de l'exercice

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

- Les dettes de personnel et de charges sociales pour 81 K€,
- De dettes de TVA pour 226 K€,
- Taxes foncières pour 7 795 K€, afférentes au sous groupe FONCIERE PARIS NORD (cf. § 9.3),
- Taxe sur les bureaux pour 519 K€ afférente au sous groupe FONCIERE PARIS NORD,
- Taxes liées à la filiale HILLGROVE LIMITED pour 48 K€,
- Taxes liées à la filiale FIDRA pour 170 K€,
- Taxes diverses pour 13 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- Avance en compte courant reçu de la société RODRA pour 17 555 K€ (dont 17 412 K€ de prêt et 143 K€ d'intérêts courus),
- Avance en compte courant reçu de la société VENUS pour 1 150 K€,
- Avoirs à établir pour 62 K€, correspondants à la reddition des comptes de locataires,
- De la dette issue d'un protocole soldant un litige pour 57 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>	

(1) dont intérêt courus 100 K€

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

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

- Les dettes de personnel et de charges sociales pour 74 K€,
- De dettes de TVA pour 269 K€,
- Taxes foncières pour 7 039 K€, afférentes au sous groupe FONCIERE PARIS NORD (cf. § 9.3),
- Taxe sur les bureaux pour 506 K€ afférente au sous groupe FONCIERE PARIS NORD,
- Taxes liées à la filiale HILLGROVE LIMITED pour 51 K€,
- Taxes liées à la filiale FIDRA pour 165 K€,
- Taxes diverses pour 15 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

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

## Note 5. Notes annexes : compte de résultat

### 5.1. Revenus nets des immeubles

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

en milliers d'€	31/12/2018	31/12/2017
Loyers	2 176	1 997
Charges locatives refacturées	813	943
Charges locatives globales	( 3 531 )	( 3 780 )
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>( 542 )</b>	<b>( 839 )</b>

Au 31 décembre 2018, le chiffre d'affaires connaît une progression de 1,7% (2 989 K€ en 2018 contre 2 940 K€ en 2017).

L'évolution des loyers (+179 K€ soit +9%) recouvre des évolutions contrastées :

- d'une part, la baisse des loyers du sous-groupe FONCIERE PARIS NORD (-144 K€) ;
- d'autre part, l'augmentation du loyer de l'hôtel « Le Totem » à Flaine (+302 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 principalement par l'effet de leur indexation de +20 K€.

La refacturation des charges locatives augmente légèrement. Le site du BANC MESNIL a connu une baisse importante (-195 K€) des refacturations de charges alors que les refacturations de charges de l'ensemble des autres localisations immobilières progressent de +240 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).

Le groupe n'a pas comptabilisé de loyers conditionnels sur l'exercice 2018.

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

## 5.2. Résultat opérationnel

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

En milliers d'€	31/12/2018	31/12/2017
Frais de personnel	(530)	(547)
Autres frais généraux	(1 090)	(1 735)
Autres produits et charges	(691)	(289)
Variation de valeur des immeubles de placement	492	2 425
Dotations aux autres amortissements et provisions	(4 066)	(1 106)
Reprises des autres amortissements et provisions	946	1 153
Résultat de cession des entités déconsolidées	(1)	
<b>Charges / Produits Net(tes) d'Exploitation</b>	<b>(5 481)</b>	<b>(939)</b>
Résultat de cession d'immeubles de placement		
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(5 481)</b>	<b>(939)</b>

A fin décembre 2018, le résultat opérationnel hors résultat de cession des immeubles de placement est une perte de (-5 481 K€) contre une perte de (-939 K€) au 31 décembre 2017.

Les frais de personnel (530 K€) enregistrent la charge propre des salaires et des charges sociales des salariés, augmentés des charges de salaires et de charges sociales refacturées au groupe FIPP (-254 K€), et minorés des salaires et charges sociales que le Groupe FIPP refacture à des sociétés extérieures au Groupe (+66 K€).

Les Autres produits et charges d'un montant de (691 K€) enregistre principalement :

- l'apurement de créances douteuses de client et de tiers dans le sous groupe FONCIERE PARIS NORD pour -607 K€ qui est couvert par des reprises de dépréciation pour un montant de +498K€ ; les autres pertes sur créances dans les autres sociétés du groupe s'élèvent à -38 K€,
- le produit des travaux immobilisés sur l'immeuble sis à Vanves pour +178 K€ avant son reclassement au poste d'immeuble destiné à la vente (cf. § 4.1.2),
- le coût du protocole intervenu avec le dernier locataire du Centre d'Affaires Paris-Nord pour -139 K€,
- les charges émanant des litiges pour -109K€.

La variation de juste valeur des immeubles de placement (+ 492 K€) représente l'évolution de la valeur des immeubles de placement sur l'exercice (cf. § 4.1.1).

Les dotations aux autres amortissements et provisions de l'exercice (-4 066 K€) se décomposent en :

- les dotations aux litiges avec des fournisseurs pour -375 K€ dont un litige avec le prestataire LACATON (-350 K€) cf. § 9.3,
- les dotations aux amortissements sur l'ensemble immobilier du Blanc Mesnil (FONCIERE PARIS NORD) (-774 K€),
- les dotation aux amortissements et aux dépréciations sur l'immeuble destiné à la vente (hôtel du parc des expositions à Vanves) (-2 857 K€)
- les dotations aux amortissements sur les autres immobilisations (-56 K€),
- les dotations aux dépréciations des créances (-3K€).

Les reprises de provisions (+ 946 K€) concernent principalement la couverture de risques prud'homaux pour 81 K€, d'un litige avec un locataire pour 228 K€, une dépréciation sur immobilisation 101 K€ et les créances clients du groupe FONCIERE PARIS NORD pour 536 K€.

### 5.3. Résultat net

en milliers d'€	31/12/2018	31/12/2017
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>( 5 481 )</b>	<b>( 939 )</b>
Produits de placements financiers	( 111 )	163
Coût de l'endettement financier brut	( 147 )	( 252 )
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>( 258 )</b>	<b>( 89 )</b>
Autres produits et charges financiers	( 62 )	( 216 )
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>( 5 801 )</b>	<b>( 1 245 )</b>
Ecart d'acquisition négatif		
Charge d'impôt	( 10 )	
<b>Résultat net</b>	<b>( 5 811 )</b>	<b>( 1 245 )</b>
attribuable aux		
Propriétaires du groupe	<b>( 1 567 )</b>	<b>1 414</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	( 4 244 )	( 2 669 )

Les produits de placements financiers se composent de la variation de juste valeur des actifs financiers courants pour -110 K€ et de pertes sur la cession de titres de placement (-1 K€).

Les « Autres produits et charges financiers » (-62 K€) enregistrent principalement :

- les charges d'intérêt sur le compte courant consenti par les sociétés RODRA (-143 K€) et VENUS (-10 K€),
- les gains nets de change pour +13 K€ émanant principalement de la filiale suisse,
- les dividendes reçus des titres ACANTHE DEVELOPPEMENT pour +90 K€,
- les charges d'intérêts de retard pour -12 K€ ;

Le résultat net consolidé est une perte de -5 811 K€ qui se répartit pour -1 567 K€ aux propriétaires du Groupe et - 4 244 K€ aux participations ne donnant pas le contrôle.

Toutefois, si la totalité des ORA avait été remboursée au 31 décembre 2018, le résultat net consolidé revenant aux participations ne donnant pas le contrôle en aurait été amélioré de + 1 752 K€ (cf. § 3.2).

#### **5.4. Vérification de la charge d'impôt**

<b>en K€</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>Résultat net</b>	-5 811	-1 254
Charge / Produit d'impôt	-10	9
Résultat avant impôt	-5 801	-1 263
Taux d'impôt	33,33%	33,33%
<b>Charge / Produit d'impôt théorique</b>	1 933	421
Impact fiscal des :		
- du régime SIIC	990	1 020
- Autres retraitements et décalages	-204	-10
- filiales étrangères	-150	-150
- imputations et créations de déficits fiscaux	-2 579	-1 272
<b>Charges / Produit d'impôt</b>	-10	-9

## Note 6. Secteurs opérationnels

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

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

Le patrimoine immobilier du Groupe représente au 31 décembre 2018 une surface totale de 90 313 m<sup>2</sup> répartie de la manière suivante :

Nature du patrimoine			Situation géographique		
En m <sup>2</sup>	31-déc-18	31-déc-17	Répartition en % en fonction des m <sup>2</sup>	31-déc-18	31-déc-17
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 est reclassé à la clôture en « immeuble destiné à la vente ».
- (2) Le patrimoine immobilier du sous groupe FONCIERE PARIS NORD est considéré en restructuration dans l'attente de la définition exacte des droits à construire affecté à la zone des immeubles
- (3) Surfaces de réserves, de caves, et d'emplacements de parking.

La surface des terrains non bâtis (à Verdun) au 31 décembre 2018 s'élève à 127 ares et 05 centiares.

L'activité du groupe au cours de l'exercice écoulé est décrite dans la note 1.1 du rapport de gestion sur les comptes clos le 31 décembre 2018.

### Répartition de la valeur du patrimoine immobilier en secteurs géographiques

Par secteur géographique	31-déc-18	31-déc-17
En K€		
Province	54 480	53 585
Paris et Région Parisienne	25 010	27 957
Etranger	12 297	12 961
<b>Total</b>	<b>91 787</b>	<b>94 503</b>

Le patrimoine inclus les immeubles de placement pour 91 787 K€ (dont 69 237 K€ évalués à la juste valeur et 17 450 K€ au coût amorti de par l'impossibilité d'une évaluation à la juste valeur du patrimoine immobilier de FONCIERE PARIS NORD) et un immeuble classé en immeuble destiné à la vente pour 5 100 K€.

## Au 31 décembre 2018

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Projet de restructuration	Non affectable	TOTAL
Loyers	-	35	1 525	594	22	-	2 176
Charges locatives refacturées		13	259	240	302	-	813
Charges locatives globales	(6)	(213)	(688)	(254)	(2 362)	(8)	(3 531)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>(6)</b>	<b>(165)</b>	<b>1 096</b>	<b>580</b>	<b>(2 038)</b>	<b>(8)</b>	<b>(542)</b>
Frais de personnel (1)	(26)	(51)	(375)	(28)	(49)	(2)	(530)
Autres frais généraux (2)	(36)	(70)	(519)	(38)	(425)	(2)	(1 090)
Autres produits et charges		(38)	183	-	(789)	(47)	(691)
Variation de valeur des immeubles de placement	174	90	864	(639)	-	4	492
Dotations aux autres amortissements et provisions	-		(2 859)	(24)	(1 182)	(1)	(4 066)
Reprise des autres amortissements et provisions	-	38	81	-	827		946
Résultat de cession des entités déconsolidées	-	-	-	-	-	(1)	(1)
Produits de trésorerie	(6)	(12)	(86)	(6)	-	(0)	(111)
Coût de l'endettement financier brut					(147)	(0)	(147)
Autres produits et charges financiers	(3)	(7)	(48)	(4)		(0)	(62)
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>96</b>	<b>(214)</b>	<b>(1 663)</b>	<b>(158)</b>	<b>(3 803)</b>	<b>(57)</b>	<b>(5 801)</b>
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	-	(10)	(10)
<b>Résultat net</b>	<b>96</b>	<b>(214)</b>	<b>(1 663)</b>	<b>(158)</b>	<b>(3 803)</b>	<b>(67)</b>	<b>(5 811)</b>

## Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2018

En K€	Bureaux	Commerce	Hôtels	Habitations	Non Affectable (1)	TOTAL
<b>Actifs</b>						
Immeubles de placements	837	1 623	41 480	24 897	17 850	86 688
Immeubles en immobilisations corporelles						
Immeubles destinés à la vente			5 100			5 100
<b>Passifs</b>						
Passifs financiers non courants						
Passifs financiers courants					3 756	3 756

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

Aucune acquisition d'actif sectoriel n'est intervenue au cours de l'exercice 2018.

## Au 31 décembre 2017

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

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

### Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2017

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

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

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

**Au 31 décembre 2018****Informations relatives aux zones géographiques**

En K€	Paris	Région Parisienne	Province	Etranger	Non Affectable	TOTAL
<b>Chiffre d'affaires</b>		393	2 323	275		<b>2 991</b>
<b>Actifs non courants</b>						
Immeubles de placements		19 910	54 480	12 297		86 687
Immeubles destinés à la vente		5 100				5 100

**Au 31 décembre 2017****Informations relatives aux zones géographiques**

En K€	Paris	Région Parisienne	Province	Etranger	Non Affectable	TOTAL
<b>Chiffre d'affaires</b>		683	1 974	283		<b>2 940</b>
<b>Actifs non courants</b>						
Immeubles de placements		20 179	53 585	12 962		86 726
Immeubles en immobilisations corporelles		7 778				7 778

## **Note 7. Engagements hors bilan**

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

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

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

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

#### **7.2.1. Engagements donnés**

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

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

<b>en milliers d' euros</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2018</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	3 712	3 712	-	-
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles achetés Montant de l'emprunt restant du majoré d'un coefficient 1,2	6 071	4 454	4 454	-	-
Nantissements des loyers commerciaux	5 059	3 712	3 712	-	-

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

#### **Autres engagements**

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

#### **7.2.2. Engagements reçus : Néant**

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

#### **7.3.1. Engagements donnés**

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

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

Au 31 décembre 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 10 701 K€.

Dans le cadre de l'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.

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

Le 26 décembre 2018, le Conseil d'Administration de la société FIPP a autorisé une convention règlementée, la signature de l'avenant n°9 au contrat d'avance en compte courant du 2 janvier 2012 conclu avec FONCIERE PARIS NORD. La société FIPP s'est engagée à compléter son engagement précédent à hauteur de 970 000 euros pour le porter au maximum à 6 900 000 euros, dans la limite des besoins du Groupe Foncière Paris Nord et au plus tard au 31 décembre 2018. L'objet de ce soutien complémentaire est de permettre le remboursement des prêts contractés par la société PAMIER (filiale de FPN) auprès de BNP Paribas et du Crédit Foncier de France et aux besoins courants de trésorerie.

### 7.3.2. Engagements réciproques

L'hôtel TOTEM a été donné à bail le 18 juin 2015 pour une durée ferme de 12 ans, sans faculté de donner congé avant l'expiration de la 12<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	1 838
Loyers conditionnels de la période	Neant		

## **Note 8. Exposition aux risques**

Le Groupe a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats et considère qu'il n'y a pas d'autre risque significatif hormis ceux présentés dans la note 2.3 et 2.4 du rapport de gestion sur les comptes clos au 31 décembre 2018.

## **Note 9. Autres informations**

### **9.1. Actif net réévalué**

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

#### **Contexte économique<sup>1 2 3</sup>**

L'année 2018 n'a pas rempli les espoirs placés en elle en terme de résultat économique.

En effet, après la hausse de 2,3% du PIB en 2017, la croissance s'est enrayée en 2018 avec une estimation de croissance ressortant à 1,5%.

La faiblesse de la consommation interne et le ralentissement généralisé de l'activité mondiale en sont les principaux facteurs.

La demande intérieure a fortement faibli en fin d'année dans le contexte du mouvement protestataire des « gilets jaunes » et dans un environnement d'inquiétude fiscale liée à la mise en place de la retenue à la source. Les ménages ont par ailleurs, ralenti leur investissement (-0,4% contre -0,1% en 2017).

Les exportations se sont elles aussi essouffées (+2,2% contre +4,7% en 2017), dans le même temps, la facture pétrolière a fortement augmenté, contribuant pour les deux tiers à la dégradation du solde commercial français (-59,9 Mds€ en 2018 contre 57,8 Mds € en 2017).

Au niveau international l'activité de zone Euro s'est ralenti au 2eme semestre 2018 ; l'économie allemande a été stoppée au 3eme trimestre 2018 par les difficultés de l'industrie automobile à s'adapter aux nouvelles normes antipollution ; l'Italie, quant à elle, présente une croissance faible (+0,9% en 2018 contre +1,6% en 2017) sous l'influence d'une consommation atone et, inquiète ses partenaires européens par ses choix d'équilibre budgétaire.

Les indicateurs économiques chinois évoluent défavorablement de par les incertitudes liées aux tensions commerciales avec les Etats Unis, le taux de croissance 2018 n'en ressort pas moins à +6,5% (contre +6,9% en 2017).

Les Etats-Unis ont connu un point haut en 2018 avec un taux de croissance de 3%, soit le plus fort taux depuis 2005. Cette croissance a été soutenue par une consommation des ménages forte qui devrait être relayée par les dépenses publiques sous l'effet du plan de relance voté en 2018.

Les perspectives 2019 restent incertaines tant au plan international qu'en France, eu égard à la persistance des tensions commerciales entre les Etats Unis et la Chine, la faible croissance de la zone Euro, qui demeure toujours dans l'incertitude des conditions du Brexit.

---

<sup>1</sup> Insee – Note de conjoncture décembre 2018

<sup>2</sup> Cushman Wakefield – Market beat Investissement France

<sup>3</sup> IEIF 4T 2018

Au niveau français, l'injection de pouvoir d'achat en fin d'année 2018 aura un effet bénéfique sur la demande au début de 2019.

Pour la suite, la conjoncture sera conditionnée par l'issue du mouvement des « Gilets Jaunes » et des mesures structurelles et conjoncturelles qui pourraient en ressortir.

En revanche la détente des cours du pétrole survenu à la fin de 2018 laisse augurer une amélioration du commerce extérieur, le confinement des poussées inflationnistes issues de l'enchérissement de cette matière première et une amélioration du pouvoir d'achat des consommateurs.

### **Marché hôtelier de montagne<sup>4</sup>**

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.

Hormis cette évolution, le « marché montagne » de par la qualité et la diversité des stations françaises, bénéficie d'une forte attractivité et au-delà du socle européen, bien établi, se développe une fréquentation chinoise qui même marginale représente un gisement de croissance intéressant.

De fait la nature et aussi le volume de la demande pour les stations françaises évoluent sans cesse.

Par ailleurs, la rareté et l'attrait de la destination montagne permet de pratiquer des prix élevés avec de bons taux d'occupation ce qui assure un Revpar (Revenu par chambre disponible) malgré la saisonnalité intéressante.

Cette évolution du secteur attire les capitaux d'investisseurs, y compris étrangers, malgré la barrière à l'entrée que constitue la faible quantité de foncier disponible.

### **Le marché londonien<sup>5</sup>**

Le prix moyen des biens immobiliers résidentiels au Royaume Uni n'a augmenté que de +0,5% en 2018 contre +2,6% l'année précédente et +4,5% en 2016.

Ce net ralentissement est directement lié aux incertitudes prolongées concernant les modalités du Brexit laissant tous les acteurs du marché dans l'expectative.

Alors que dans le même temps, les données économiques de la Grande Bretagne sont bonnes avec un taux de chômage bas, des salaires en hausse et des emprunts toujours bon marché.

Le marché de l'immobilier résidentiel est néanmoins contrasté ; les régions du nord du pays connaissent les plus fortes hausses contrairement au sud et notamment Londres qui présente quant à elle une baisse de prix de -0,8% cette année, et a enregistré à la fin de l'année 2018 son sixième trimestre consécutif de baisse des prix .

L'immobilier de prestige à Londres reste le secteur le plus affecté par la baisse londonienne avec des baisses atteignant parfois plus de 10%.

Les perspectives à court terme sont imprévisibles tant elles dépendent de la rapidité avec laquelle les incertitudes économiques se lèveront.

Une fois la brume du Brexit dissipée, les fondamentaux économiques alliés à l'attractivité de la capitale anglaise devraient s'imposer et permettraient au marché de retrouver une vigueur momentanément évanouie.

---

<sup>4</sup> Extrait de « L'hôtellerie de montagne explore de nouvelles pistes » du 21/02/2019 qui reprend des données issues du département Hotels & Hospitality, JLL

<sup>5</sup> Extrait de « Royaume Uni : les prix de l'immobilier ne progressent quasiment plus » du 04/01/2019 Le Figaro Immobilier.fr

## - Le Patrimoine du Groupe :

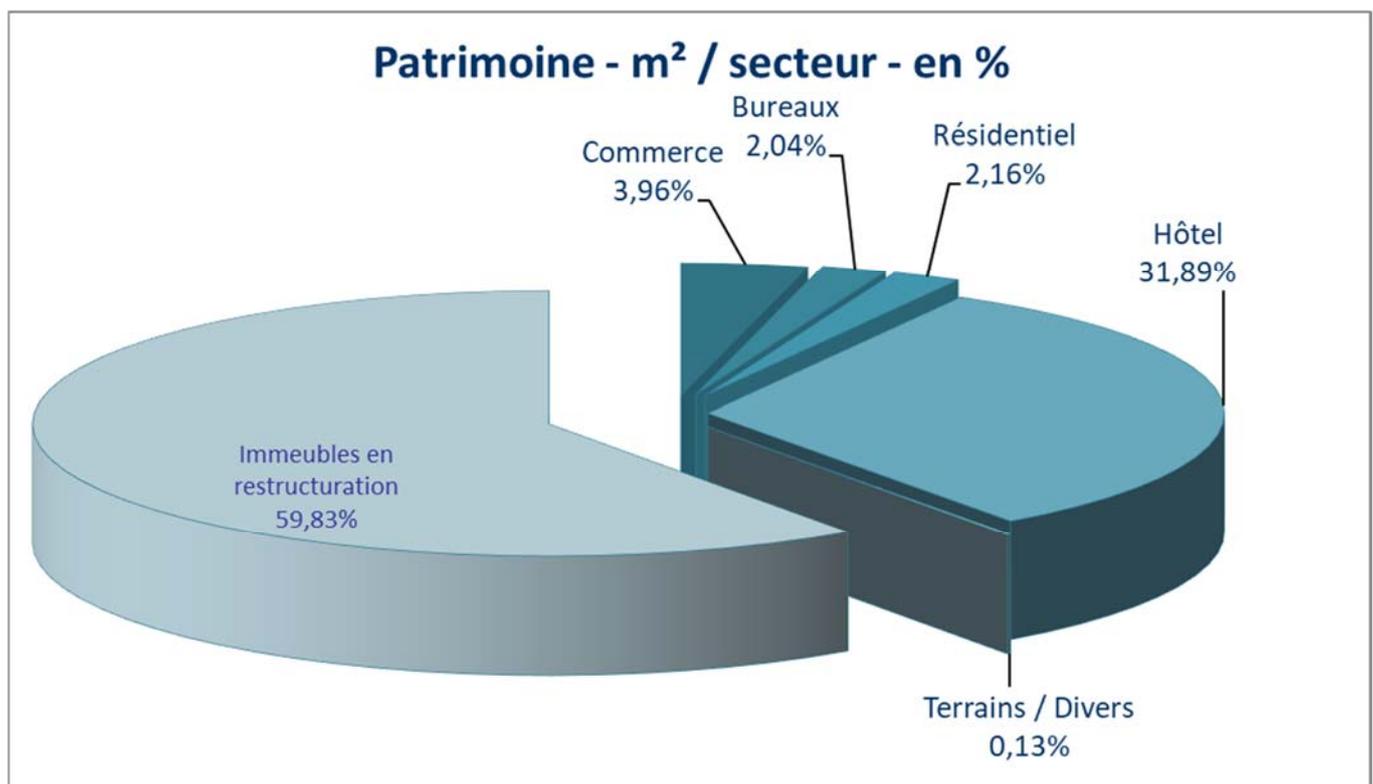
Les expertises ont été réparties entre quatre cabinets d'expertise immobilière en fonction des spécificités de chaque bien immobilier à expertiser (JONE LANG LASALLE EXPERTISES, SAS COLOMER EXPERTISES, BERGERAS EXPERTISES, CATELLA VALUATION, KNIGHT FRANK) en raison de leur spécificité. Ces expertises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

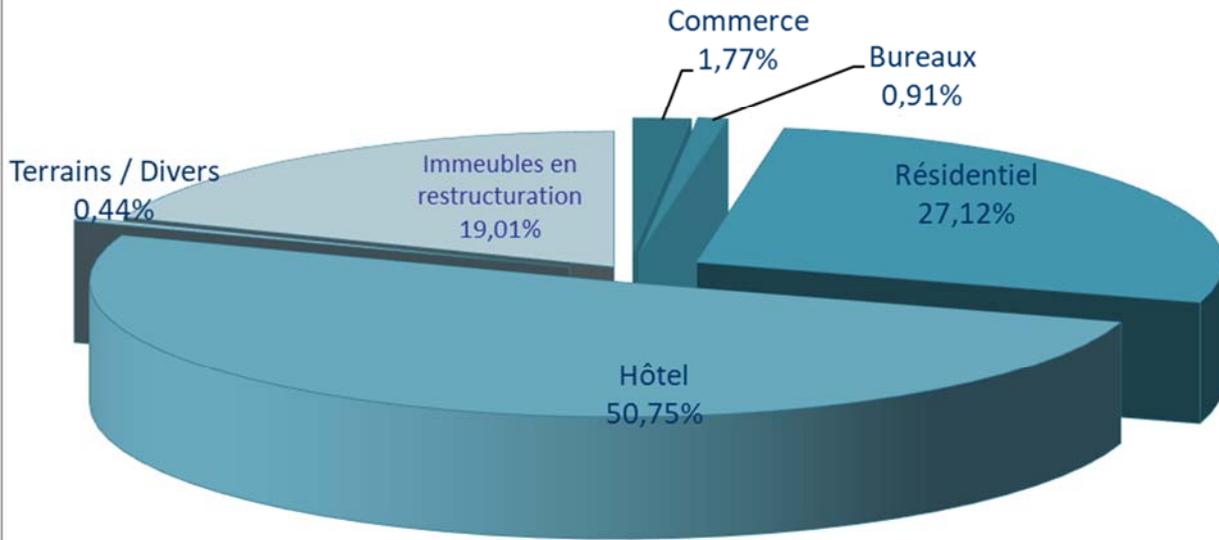
Les biens qui font l'objet, au 31 décembre, de promesses de vente ou d'offres acceptées par le Groupe ont été pris, pour ce qui les concerne, au prix de négociation.

Au 31 décembre 2018, le patrimoine du groupe est estimé à 91 787K€. Il est composé à hauteur de 837 K€ de bureaux, 1 623 K€ de commerces, 46 580 K€ de murs d'hôtels et résidences hôtelières (dont 5 100 K€ d'immeubles edestiné à la vente), 24 897 K€ d'immeubles résidentiels, et de 400 K€ de charges foncières (terrain de Verdun), de réserves et caves et de parkings (résidence La Forêt), de l'ensemble immobilier situé au Blanc Mesnil (projet de restructuration) étant valorisé quant à lui 17 450 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 destiné à la vente 2 250 m<sup>2</sup>, l'ensemble immobilier situé au Blanc Mesnil (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 127a 05ca.

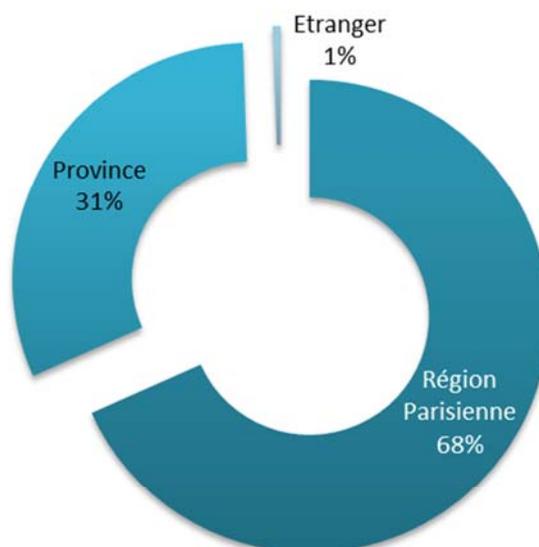
Les répartitions par nature et zone géographiques en valeur et en m<sup>2</sup> ressortant de ces expertises sont les suivantes :



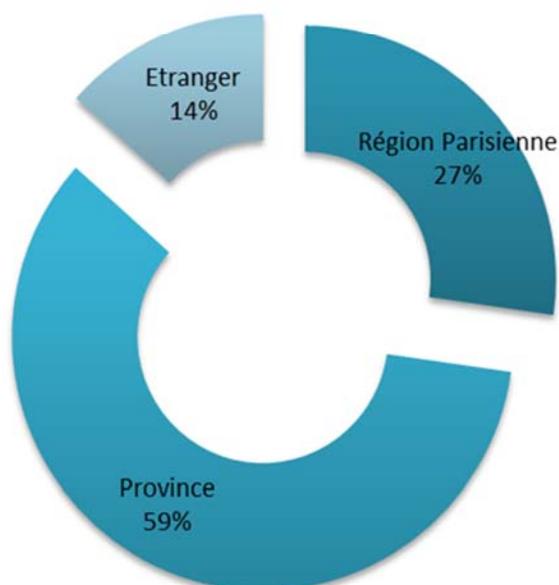
## Patrimoine - valeurs / secteur - en %



## Patrimoine % - m<sup>2</sup> / zone géographique



## Patrimoine - valeurs / zone géographique - en %



La situation nette du Groupe ressort de ce fait à 69 037 K€. Pour le calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR), il est ajouté à ce montant celui des titres d'autocontrôle (actions et BSA) dont la valeur d'acquisition a été déduite des fonds propres en consolidation ainsi que la plus-value latente sur ces actions. L'Actif Net Réévalué hors droits se détermine ainsi au 31 décembre 2018 :

en K€	31/12/2018	31/12/2017
Capitaux propres consolidés	69 037	70 659
Titres d'autocontrôle ;		
7 128 685 actions	991	991
Plus/Moins value sur titres d'autocontrôle	3 275	3 375
<b>ACTIF NET REEVALUE</b>	<b>73 303</b>	<b>75 025</b>
Nombre d'actions	122 471 554	122 471 554
<b>ANR par action</b>	<b>0.5985 €</b>	<b>0.6126 €</b>

## 9.2. Situation fiscale

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

en K€	31/12/2018	31/12/2017
Déficits reportables	94 620	84 017

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

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

## 9.3. Litiges et passifs éventuels

### - Litige avec 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 3 500 € 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 notre pourvoi et condamné la société Le Brévent à la somme de 3 000 € d'article 700 cpc.

## **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 PROPRIETIES (ex MALA STRANA) afin d'obtenir sa condamnation à garantir FPN et PAMIER de toute condamnation éventuelle. La prochaine audience est fixée le 6 septembre 2017.

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

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

L'exécution provisoire ayant été ordonnée à hauteur de 200 K€, PAMIER a sollicité la suspension de celle-ci. Cependant, notre demande a été rejetée.

PAMIER a interjeté appel du jugement du 17 novembre 2016. Par arrêt du 23 novembre 2018, la cour d'appel a rendu sa décision.:

En ce qui concerne le Groupement Lacaton & Vassal : l'arrêt confirme le principe des condamnations prononcées en première instance ainsi que des déboutés, et condamne Vinohrady et Pamier à payer au Groupement Lacaton & Vassal :

- Le paiement des phases PRE APS, APS et DPC, soit 228 000 € HT avec intérêts moratoires,
- La somme de 20 000 € à de dommages-intérêts,
- L'indemnité de résiliation accordée qui est portée de 193 500 € à 213 900 € sans taxe
- La somme de 15 000 € à titre d'article 700 CPC en première instance et la somme de 15 000 € à titre d'article 700 CPC en appel

En ce qui concerne Vinohrady : la cour considère que la résiliation du contrat de promotion immobilière a fait l'objet d'un accord des deux parties. Par réformation du jugement, la cour, au motif que la résiliation du contrat de promotion immobilière est intervenue après le dépôt du dossier de demande de permis de construire, décide que Vinohrady est bien fondée à se faire payer par PAMIER les deux premières échéances contractuelles du contrat de promotion immobilière, soit 528 000 € TTC (échéances à la signature du contrat) et 1 584 000 € TTC (échéance à l'obtention du permis). En outre, Pamier est condamnée à payer 15 K€ à Vinohrady d'article 700.

Un pourvoi en cassation a d'ores et déjà été introduit. Nos chances de succès en cassation sont sérieuses. La cour d'appel confond le fait générateur en prenant en compte la date du dépôt de permis de construire et non la date d'obtention de celui-ci, comme cela est prévu dans le contrat de promotion immobilière pour condamner Pamier à verser la somme de 1 584 K€ TTC. Il s'agit donc d'un moyen sérieux de cassation.

De plus, la somme de 528 K€ a été réglée via l'attribution d'ORABSA. Or, la cour a écarté la question des cessions de créance et donc du paiement intervenu par Pamier. Il s'agit également d'un moyen de cassation.

Enfin, il y a un doublon sur les condamnations car est intégrée dans la condamnation de Pamier à verser à Vinohrady, la somme de 528 k€ TTC, la condamnation prononcée à l'encontre de Vinohrady et de Pamier par la cour d'appel en faveur du groupement Lacaton. Ce point sera également soulevé devant la Cour de cassation.

En parallèle, Pamier et FPN ont assigné le 27 septembre 2016, la société Ott Properties en intervention forcée pour n'avoir jamais reversé les fonds au groupement Lacaton. Par jugement du 8 février 2018, le Tribunal de commerce de Paris a refusé de joindre cette instance avec l'instance principale. Aucun recours n'étant ouvert contre ce jugement, Pamier et FPN ont assigné Vinohrady le 13 juin 2018 en intervention forcée et en appel en garantie devant le Tribunal de Commerce de Paris dans la procédure de mise en cause d'Ott Properties. Une audience pour étudier une éventuelle jonction est fixée au 27 mars 2019.

#### - 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 5 000 € et la remise en état des locaux. Par ordonnance de référé du 6 février 2017 signifiée le 7 mars 2017, le juge a rejeté les demandes de SOCOTEC et l'a condamnée à payer la somme de 1500 € d'article 700.

Par ailleurs, à la suite du congé délivré à SOCOTEC pour le 30 septembre 2016, nous avons diligenté une procédure en fixation de l'indemnité d'occupation. Nous réclamons la somme annuelle de 135 K€ HT/HC.

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

La procédure est en cours.

L'expert judiciaire a fait une première évaluation de l'indemnité d'éviction à hauteur de 42 K€ (valeur de droit au bail nul/ uniquement indemnité accessoires) dans sa note de synthèse.

Il devra déposer son rapport final avant le 29 mars 2019.

- **Taxes foncières**

Au 31 décembre 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 :

en K€	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
AD INVEST									
<i>principal</i>		38	40	187	189	197	195	194	1 040
<i>majoration</i>		4	4	19	19	20	19	19	104
BLANAP									
<i>principal</i>				377	400	417	408	403	2 005
<i>majoration</i>		37	39	39	40	42	41	40	278
PAMIER Bonaparte + Continentale									
<i>principal</i>			620	628	637	663	660	661	3 869
<i>majoration</i>	42	72	62	63	64	66	66	66	501
	42	151	765	1 313	1 349	1 405	1 389	1 383	7 798

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 (CGI, article 1517 et Ann. III du CGI, article 324 AA), et de la jurisprudence (CE n°364676 SCI Royo et CE n° 369862 SCI la Haie des Roses du 16 février 2015) qui considère qu'un bien impropre à tout usage est définitivement sorti du champ d'application de la taxe foncière.

Dès lors, la société PAMIER a engagé plusieurs procédures pour contester ces taxes.

A ce jour, restent ainsi en cours d'instruction les réclamations portant sur les cotisations de taxes foncières dues au titre des années 2013 à 2018.

S'agissant des taxes foncières 2013, la société PAMIER a engagé une 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) assorties de demandes de sursis de paiement en date des 22 juin 2015 et 23 juin 2015.

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

En décembre 2016, la taxe foncière 2016 a fait l'objet d'une réclamation avec demande de sursis de paiement. En réponse à la demande de constitution de garantie de l'administration fiscale du 13 février 2017 portant sur la taxe foncière 2016 (1,3 M€), la société PAMIER a proposé la constitution d'une hypothèque au profit du Trésor Public portant sur l'immeuble Bonaparte.

Le 31 janvier 2018, la taxe foncière 2017 a également fait l'objet d'une réclamation incluant une demande de sursis de paiement. Les services fiscaux ayant sollicité la constitution de garanties, la société a également proposé l'inscription d'une hypothèque sur l'immeuble Bonaparte.

Les cotisations de taxe foncière 2018 mise à la charge des sociétés PAMIER, SC BLANAP et AD INVEST ont fait l'objet d'une réclamation le 18 mars 2019 avec demande de sursis de paiement.

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 des taxes foncières dues au titre des années 2016 et 2017 et elle a confirmé à la société que le dossier fait toujours l'objet d'une consultation de l'administration centrale.

La taxe foncière due par AD INVEST au titre de l'année 2012 d'un montant de 38 K€, ainsi que les pénalités y afférentes, a fait l'objet d'une contestation devant le tribunal administratif.

A l'exception de cette cotisation et pour les taxes afférentes à l'année 2012 et aux années antérieures, les sommes dues ont intégralement été payées selon des modalités d'échelonnement convenues avec les services fiscaux. Par suite, la société PAMIER a adressé aux services fiscaux une demande de remise de pénalités le 21 janvier 2019. Il en va de même des taxes dues par le syndicat des copropriétaires dans lequel la société PAMIER détient 98,2% des millièmes.

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

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

#### **9.4. Parties liées**

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

L'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés du Groupe FIPP (dont 913 K€ d'intérêts de comptes courants, 178 K€ de salaires) a été annulée dans le cadre des retraitements de consolidation.

#### 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	79		SMALTO / ARDOR / VENUS
Autres créances			ACANTHE DEVELOPPEMENT
Actif financier courant	150		ACANTHE DEVELOPPEMENT
Actif financier non courant	7 502		VENUS
<b>PASSIF</b>			
Fournisseurs		422	ACANTHE DEVELOPPEMENT/ VENUS / SAUMAN
Compte courant		18 706	RODRA/ VENUS
<b>CHARGES</b>			
Loyers et charges locatives	146		ACANTHE DEVELOPPEMENT
Sous traitance	46		ACANTHE DEVELOPPEMENT
Frais de personnel	366		groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT/ARDOR
Intérêts sur compte courant	154		RODRA/ VENUS
<b>PRODUITS</b>			
Facturation de personnel		66	SMALTO / ARDOR / VENUS / DUAL HOLDING
Charges financières	111		ACANTHE DEVELOPPEMENT / ADC
Dividendes		91	ACANTHE DEVELOPPEMENT

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

## 9.5. Effectifs

Effectif présent à la clôture	31/12/2018	31/12/2017
Dirigeant	1	2
Cadres	2	4
Employé	1	1
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>7</b>

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

## 9.6. Rémunérations

La rémunération brute versée à M. LONSDALE HANDS au titre de ses fonctions de direction dans le groupe s'élève à 45 K€ sur l'exercice.

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

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

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

## 9.7. Résultat par action

Le résultat de base par action s'élève à -0,013 € au 31 décembre 2018 (le nombre moyen d'action pondéré étant de 122 471 554) contre +0,012 € au 31 décembre 2017.

### Résultat par Action au 31 décembre 2018

		31/12/2018	31/12/2017
<b>Numérateur</b>	Résultat net part du groupe (en K€)	( 1 567 )	1 414
<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>-0.013</b>	<b>0.012</b>

Aucun instrument dilutif n'existant à la clôture le résultat dilué par action est lui aussi de -0,013€.

## **9.8. Informations relatives aux locations au 31 décembre 2018**

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

en K€	Total	ECHEANCE		
		à un an au plus	plus d'un an et moins de 5 ans	plus de 5 ans
Loyers à percevoir	7 553	1 596	3 787	2 170
	<b>7 553</b>	<b>1 596</b>	<b>3 787</b>	<b>2 170</b>

Le Groupe n'a pas comptabilisé de loyers conditionnels sur l'exercice 2018.

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

## **9.9. Informations relatives aux honoraires des commissaires aux comptes au 31 décembre 2018**

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

Sociétés	DELOITTE	EXCO PARIS ACE	AUDIT PLUS	S&W Associés	KAUFFMANN	IERC	Total
FIPP	48.5	32.6					<b>81</b>
ALLIANCE 1995						10.4	<b>10</b>
FTI	22.3						<b>22</b>
FONCIERE PARIS NORD			27.0	27.0	25.1	8.6	<b>88</b>
<b>TOTAL</b>	<b>71</b>	<b>33</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>25</b>	<b>19</b>	<b>201</b>

## **9.10. Evénements postérieurs et Perspectives**

La cession de l'ensemble immobilier « Hôtel du Parc des Expositions » situé sur la commune de Vanves a été réalisée le 21 janvier 2019 pour un prix de 5,2 M€.

---

# **FIPP**

Société anonyme

2, Rue de Bassano  
75116 Paris

---

## **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 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 les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2018

---

A l'assemblée générale de la société FIPP

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société FIPP relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du code de commerce.

## **Fondement de l'opinion**

### **Référentiel d'audit**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

### **Justification des appréciations - Points clés de l'audit**

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

### **Valorisation des titres de participations**

#### Risques identifiés

Les titres de participation, figurant au bilan au 31 décembre 2018 pour un montant net de 52.1 millions d'euros, représentent un des postes les plus importants du bilan. Ils sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition, et dépréciés le cas échéant sur la base de la valeur d'utilité représentant ce que la société accepterait de décaisser pour les obtenir si elle avait à les acquérir.

Comme indiqué dans la note 3.2 « Immobilisations financières » de l'annexe, la valeur d'utilité est estimée par la direction sur la base de l'actif net comptable, des plus ou moins-values latentes et des perspectives de rentabilité ou du prix du marché.

L'estimation de la valeur des titres requiert l'exercice du jugement de la direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées, éléments qui peuvent correspondre selon les cas à la quote-part détenue par la société dans la situation nette des filiales ou à la juste-valeur des immeubles de placement sur la base des évaluations menées par le ou les experts indépendants.

Dans ce contexte, et du fait des incertitudes inhérentes à certains éléments et notamment à la probabilité de réalisation des hypothèses retenues par le ou les experts indépendants dans la valorisation des immeubles de placement, nous avons considéré que la correcte évaluation des titres de participation constituait un point clé de l'audit.

### Procédures d'audit mises en œuvre pour répondre aux risques identifiés

Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des valeurs d'utilité des titres de participation, sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté principalement à vérifier que l'estimation de ces valeurs déterminée par la direction est fondée sur une justification appropriée de la méthode d'évaluation et des éléments chiffrés utilisée et, selon les titres concernés, à :

- Apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées au regard des analyses effectuées sur les titres de participation ;

Dans les cas où la quote-part des capitaux propres ne couvre pas la valeur comptable des titres :

- Obtenir les expertises immobilières des immeubles de placement détenus par les filiales testées, et vérifier leur concordance le montant retenu pour déterminer la plus-value latente prise en compte dans la détermination de la situation nette ainsi réévaluée ;
- Vérifier que le ou les expert(s) indépendant(s) ayant déterminé ces justes-valeurs disposent des compétences requises et sont indépendants vis-à-vis de la société.

### **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

### **Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires**

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

### **Informations relatives au gouvernement d'entreprise**

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-3 et L.225-37-4 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-37-3 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L.225-37-5 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

## **Autres informations**

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle, à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote, aux aliénations d'actions effectuées en application des articles L.233-29 et L.233-30 du code de commerce vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

## **Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires**

### **Désignation des commissaires aux comptes**

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société FIPP par l'assemblée générale du 5 septembre 2002 pour Deloitte & Associés et par celle du 10 novembre 2011 pour Exco Paris ACE.

Au 31 décembre 2018, Deloitte & Associés était dans la 17ème année de sa mission sans interruption et Exco Paris ACE dans la 8ème année.

### **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du code de commerce de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

### **Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

#### **Objectif et démarche d'audit**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

### **Rapport au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du code de commerce**

Nous remettons un rapport au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du code de commerce qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du code de commerce, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du code de commerce la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du code de commerce des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris et Paris-La Défense, le 30 avril 2019

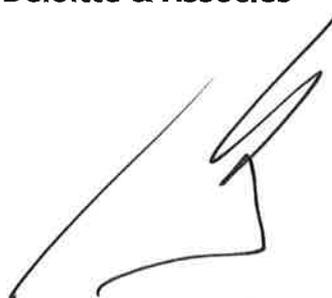
Les commissaires aux comptes

**Exco Paris ACE**



Arnaud DIEUMEGARD

**Deloitte & Associés**



Benoit PIMONT

# **FIPP**

Société anonyme

2, Rue de Bassano  
75116 Paris

---

## **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés**

Exercice clos le 31 décembre 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 les comptes consolidés**

Exercice clos le 31 décembre 2018

---

A l'assemblée générale de la société FIPP

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société FIPP relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit.

## **Fondement de l'opinion**

### **Référentiel d'audit**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n°537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

### **Justification des appréciations - Points clés de l'audit**

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

### **Valorisation des immeubles de placement**

#### Risques identifiés

Les immeubles de placement détenus par le groupe figurent au bilan consolidé du groupe FIPP pour un montant total de 87 millions d'euros, compris dans le poste « Immeubles de placement » de l'actif consolidé.

La détermination de la juste-valeur de ces immeubles de placement requiert des estimations significatives de la part de la direction et des experts indépendants, qui tiennent compte de la situation locative des actifs, des conditions financières des baux en cours et/ou des perspectives de commercialisation des surfaces encore vacantes, aussi bien que des transactions récentes réalisées sur des actifs comparables.

Par conséquent, la valorisation des immeubles a été considérée comme un point clé de l'audit, du fait du caractère significatif des immeubles de placement au regard des états financiers consolidés pris dans leur ensemble, et de la part importante de jugement nécessaire pour leur valorisation.

Le paragraphe 2.5 « Immeubles de placement » de la note 2 « Principes et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes consolidés présente la démarche retenue pour déterminer la juste valeur de ces actifs en accord avec la norme IAS 40 – Immeubles de placement.

### Procédures d'audit mises en œuvre pour répondre aux risques identifiés

Nous nous sommes assurés de l'indépendance et de la compétence des experts immobiliers impliqués dans la valorisation des immeubles de placement, et avons vérifié l'existence d'un contrôle exercé par la direction sur ces valorisations et les données qui les sous-tendent.

Nous avons par ailleurs contrôlé la validité des informations transmises par la direction aux experts pour déterminer la valeur des actifs, en effectuant des tests de sondage pour valider :

- la cohérence du loyer annuel des baux pris en compte dans l'évaluation avec les factures de loyer récupérées lors de notre audit ou revue limitée des entités concernées ;
- la correcte prise en compte de la période de franchise accordée aux locataires le cas échéant.

Nous avons également comparé les valeurs des immeubles au 31 décembre 2018 avec celles estimées à la clôture précédente, et nous sommes assurés avec nos experts en valorisation immobilière de la cohérence des variations ainsi observées avec les informations disponibles sur les immeubles et le marché immobilier.

## **Valorisation de l'immeuble situé au centre d'affaires Paris Nord**

### Risque identifié

Le paragraphe b - « Foncière Paris Nord » de la note 4.3.2 « Participations ne donnant pas le contrôle » de l'annexe décrit le contexte dans lequel la méthode du coût amorti a été retenue pour la comptabilisation de l'ensemble immobilier détenu par la société Pamier, filiale du groupe FIPP à travers la société Foncière Paris Nord.

Cet ensemble immobilier, figurant à l'actif du bilan pour un montant de 17,5 m€, représente une surface totale de 52 000 m<sup>2</sup> composée de trois immeubles.

L'incertitude pesant sur la densité constructible et la destination exacte de la zone où se situe l'ensemble immobilier, qui fait l'objet d'un gel consistant à bloquer toute construction pour une durée maximale d'environ 2 ans et demi rend impossible toute évaluation de l'actif à la juste-valeur.

Dans ce contexte, la direction a décidé de comptabiliser l'ensemble immobilier à son coût amorti, dans l'attente de l'obtention d'éléments nouveaux quant à l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Compte tenu de la situation locative actuelle de l'immeuble, des aléas importants pesant sur les restructurations envisagées par le groupe, et de la part importante de jugement exercée par la direction pour maintenir l'actif à son coût amorti, l'évaluation de l'ensemble immobilier du centre d'affaires Paris Nord a été considéré comme un point clé de notre audit.

### Réponse au risque identifié

Pour répondre au risque lié au maintien de l'ensemble immobilier du centre d'affaires Paris Nord à son coût amorti, nous avons mené des entretiens avec la direction pour prendre connaissance des principales évolutions intervenues au cours de l'exercice et jusqu'à la date de notre rapport. Nous avons également procédé à :

- L'examen critique des évaluations immobilières réalisées par un expert indépendant sur la base de deux hypothèses alternatives d'aménagement formulées par le groupe

Enfin, nous avons eu recours à nos experts immobiliers pour réaliser une analyse de la sensibilité de la valeur de l'actif sur la base d'hypothèses d'aménagement dégradées.

## **Vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

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

## **Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires**

### **Désignation des commissaires aux comptes**

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société FIPP par l'assemblée générale du 5 septembre 2002 pour Deloitte & Associés et par celle du 10 novembre 2011 pour Exco Paris ACE.

Au 31 décembre 2018, Deloitte & Associés était dans la 17ème année de sa mission sans interruption et Exco Paris ACE dans la 8ème année sans interruption

### **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés**

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

### **Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés**

#### **Objectif et démarche d'audit**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative.

Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

### **Rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit**

Nous remettons un rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n°537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris et Paris-La Défense, le 30 avril 2019

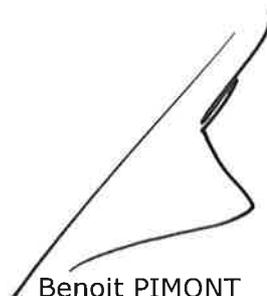
Les commissaires aux comptes

**Exco Paris ACE**



Arnaud DIEUMEGUARD

**Deloitte & Associés**



Benoit PIMONT

# **FIPP**

Société Anonyme

2 rue de Bassano  
75116 Paris

---

## **Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés**

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 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 les conventions et engagements réglementés**

Exercice clos le 31 décembre 2018

---

À l'assemblée générale de la société FIPP,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## **CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

### ***Conventions et engagements autorisés et conclus au cours de l'exercice écoulé***

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants conclus au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

1. Le 25 avril 2018, le Conseil d'Administration a autorisé le septième avenant à la convention du 2 janvier 2012 conclue avec Foncière Paris Nord, selon lequel la Société accorde des sommes complémentaires à Foncière Paris Nord, portant la créance à la somme globale de 5 930 000 euros au plus tard au 31 décembre 2018.

Motif justifiant l'intérêt de la convention pour la société : Cet avenant permet à la Société de soutenir financièrement Foncière Paris Nord dans laquelle elle a une participation.

Personnes concernées :

FIPP détient plus de 10% des droits de vote de Foncière Paris Nord.

Monsieur Alain Duménil est actionnaire détenant indirectement plus de 10 % des droits de vote de ces deux sociétés.

Monsieur Richard Lonsdale-Hands est Président Directeur Général des deux sociétés et Madame Valérie Gimond Duménil et Mademoiselle Laurence Duménil sont également Administrateurs des deux sociétés.

2. Le 26 décembre 2018, le Conseil d'administration a autorisé le neuvième avenant à la convention du 2 janvier 2012 conclue avec Foncière Paris Nord, selon lequel la Société accorde des sommes complémentaires à Foncière Paris Nord, portant la créance à la somme globale de 13 100 000 euros, au plus tard au 31 décembre 2019.

Motif justifiant l'intérêt de la convention pour la société : Cet avenant permet à la Société de soutenir financièrement Foncière Paris Nord dans laquelle elle a une participation.

Personnes concernées :

FIPP détient plus de 10% des droits de vote de Foncière Paris Nord.

Monsieur Alain Duménil est actionnaire détenant indirectement plus de 10 % des droits de vote de ces deux sociétés.

Monsieur Richard Lonsdale-Hands est Président Directeur Général des deux sociétés et Madame Valérie Gimond Duménil et Mademoiselle Laurence Duménil sont également Administrateurs des deux sociétés.

### **Conventions et engagements non autorisés**

En application de l'article L. 225-42 du code de commerce, nous vous signalons que les conventions et engagements suivants n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Il nous appartient de vous communiquer les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie.

1. Selon le Conseil du 3 septembre 2018, les Administrateurs ont pris acte du 8eme avenant à la convention du 2 janvier 2012 conclue avec Foncière Paris Nord, selon lequel la Société accorde des sommes complémentaires à Foncière Paris Nord, portant la créance à la somme globale de 6 900 000 euros, au plus tard au 31 décembre 2018.

Motif justifiant l'intérêt de la convention pour la société : Cet avenant permet à la Société de soutenir financièrement Foncière Paris Nord dans laquelle elle a une participation.

Personnes concernées :

FIPP détient plus de 10% des droits de vote de Foncière Paris Nord.

Monsieur Alain Duménil est actionnaire détenant indirectement plus de 10 % des droits de vote de ces deux sociétés.

Monsieur Richard Lonsdale-Hands est Président Directeur Général des deux sociétés et Madame Valérie Gimond Duménil et Mademoiselle Laurence Duménil sont également Administrateurs des deux sociétés.

Compte tenu de la communauté des membres des Conseils d'Administration entre la Société et Foncière Paris Nord, le Conseil d'Administration du 26 décembre 2018 a pris acte de la convention susvisée qui sera soumise à ratification, dans les conditions de l'article L.225-40 du Code de Commerce, de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle.

### **CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

#### **Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé**

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

1. Le conseil d'administration du 5 janvier 2016 a autorisé les sociétés FIPP et Acanthe Développement à conclure une convention de sous-location concernant les locaux suivants : 150 m2 environ situés au sous-sol, rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> étage du bâtiment sis 2, rue de Bassano, dit bâtiment « A », à usage de bureaux, moyennant un loyer annuel de cent huit mille neuf cent quatre-vingt-douze euros et quatre-vingt-quatre centimes (108.992,84 euros) hors taxes et hors charges, pour une durée de 12 années, prenant effet rétroactivement au 29 décembre 2015

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, Acanthe Développement a facturé à FIPP la somme de 110 507,30 euros.

Motif justifiant l'intérêt de la convention pour la société : cette convention permet à la société FIPP de garder son siège social au 2, rue de Bassano 75116 Paris.

Personnes concernées :

Madame Valérie Gimond-Duménil, Mademoiselle Laurence Duménil sont administrateurs de ces deux sociétés.

Monsieur Ludovic Dauphin, Administrateur de la Société, est également Directeur Général Délégué d'Acanthe Développement.

Monsieur Duménil est actionnaire détenant indirectement plus de 10% des droits de vote de ces deux sociétés.

Paris et Paris-La-Défense, le 30 avril 2019

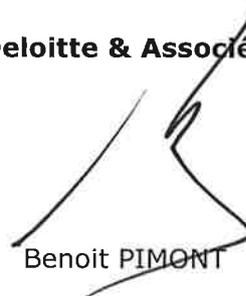
Les commissaires aux comptes

**Exco Paris Ace**



Arnaud DIEUMEGARD

**Deloitte & Associés**



Benoit PIMONT