

*FIPP*

**Comptes annuels  
au 31 décembre 2018**

**BILAN ACTIF**

<b>ACTIF</b>		<b>Exercice N</b> 31/12/2018 12			<b>Exercice N-1</b> 31/12/2017 12	<b>Ecart N / N-1</b>	
		<b>Brut</b>	<b>Amortissements et dépréciations (à déduire)</b>	<b>Net</b>	<b>Net</b>	<b>Euros</b>	<b>%</b>
	Capital souscrit non appelé (I)						
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<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>	
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<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>	
<b>Comptes de Régularisation</b>	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

PASSIF		Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
		31/12/2018	12	31/12/2017	12	Euros	%
CAPITAUX PROPRES	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>	<b>2 553 909.06</b>		<b>944 079.79</b>		<b>3 497 988.85</b>	<b>370.52</b>	
Subventions d'investissement							
Provisions réglementées	222 685.00		222 685.00				
<b>Total I</b>	<b>49 774 780.38</b>		<b>52 328 689.44</b>		<b>2 553 909.06</b>	<b>4.88</b>	
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs						
	Avances conditionnées						
<b>Total II</b>							
PROVISIONS	Provisions pour risques						
	Provisions pour charges						
	<b>Total III</b>						
DETTES (I)	<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							
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)						
	<b>Total IV</b>	<b>29 580 925.23</b>		<b>25 692 875.12</b>		<b>3 888 050.11</b>	<b>15.13</b>
	Ecarts de conversion passif (V)						
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)</b>	<b>79 355 705.61</b>		<b>78 021 564.56</b>		<b>1 334 141.05</b>	<b>1.71</b>	

(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)

<b>Créances brutes</b>	<b>au 31/12/18</b>	<b>au 31/12/17</b>	<b>Evolution</b>
<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)

<b>Créances</b>	<b>Montant brut</b>	<b>Montant net</b>	<b>Echéance à un an au plus</b>	<b>Echéance à plus d'un an</b>
<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	Refacturations 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	1	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)

Produits	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 IMMOBILIER 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.