

FIPP

**Comptes consolidés
au 31 décembre 2018**

BILAN CONSOLIDES

(milliers d'euros)	NOTE	31/12/2018	31/12/2017
Actif			
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
Total actifs non courants		95 370	102 988
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	
Total actifs courants		9 793	4 494
TOTAL ACTIF		105 163	107 482
(milliers d'euros)		31/12/2018	31/12/2017
Passifs et Capitaux propres			
Capital	4.3.1	15 000	15 000
Réserves		55 604	54 244
Résultat net consolidé		(1 567)	1 414
Capitaux Propres attribuables aux propriétaires		69 037	70 659
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)
Total des Capitaux Propres		69 176	75 037
Passifs financiers non courants	4.5.1		22
Provisions pour risques et charges	4,4	846	779
Impôts différés passifs			
Total des passifs non courants		846	801
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
Total des passifs courants		35 142	31 644
Total des passifs		35 987	32 445
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		105 163	107 482

FIPP			
Comptes au 31 décembre 2018			
Etat résumé du résultat net et des autres éléments du résultat global			
(milliers d'euros)	NOTE	31/12/2018	31/12/2017
<u>Etat du résultat net</u>			
Loyers		2 176	1 997
Charges locatives refacturées		813	943
Charges locatives globales		(3 531)	(3 780)
Revenus nets de nos immeubles	5,1	(542)	(839)
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)	
Résultat opérationnel avant cession		(5 481)	(939)
Résultat de cession d'immeubles de placement			
Résultat opérationnel	5,2	(5 481)	(939)
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		(111)	163
- Coût de l'endettement financier brut		(147)	(252)
Coût de l'endettement financier net		(258)	(89)
Autres produits et charges financiers		(62)	(216)
Résultat avant impôts		(5 801)	(1 245)
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses			
Impôt sur les résultats	5,4	(10)	(9)
Résultat net	5,3	(5 811)	(1 254)
attribuable aux :			
Participations ne donnant pas le contrôle	5,3	(4 244)	(2 669)
Propriétaires du groupe	5,3	(1 567)	1 414
Résultat par action			
Résultat de base par action (en €)	9..7	-0,013	0,012
Résultat dilué par action (en €)		-0,013	0,012
Résultat par action des activités poursuivies			
Résultat de base par action (en €)		-0,013	0,012
Résultat dilué par action (en €)		-0,013	0,012
Résultat net		(5 811)	(1 254)
<u>Autres éléments du résultat global</u>			
<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			
Total des autres éléments du résultat global		181	(137)
Résultat Global Total de l'exercice		(5 630)	(1 391)
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		
Capitaux propres au 31/12/2016	15 000	47 540	-1 004	8 160	69 699	6 135	75 834
Opérations sur capital							0
Transactions fondés sur des actions							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
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				1 224	1 224	-2 616	-1 391
Variation de périmètre				-271	-271	859	588
Capitaux propres au 31/12/2017	15 000	47 540	-998	9 113	70 659	4 378	75 037
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
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				-1 413	-1 413	-4 292	-5 707
Variation de périmètre				-208	-208	53	-155
Capitaux propres au 31/12/2018	15 000	47 540	-998	7 221	69 037	139	69 176

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE (K euros)

		31/12/2018	31/12/2017
Flux de trésorerie liés à l'activité			
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)			
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	A	(3 088)	(3 800)
Impôts versés	B		
Variation du BFR lié à l'activité	D	5 453	(3 889)
Flux net de trésorerie généré par l'activité	E=A+B+D	2 365	(7 689)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
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			
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	F	(501)	(993)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Augmentation de capital			
Versées par les actionnaires de la société mère			
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées			
Actionnaires dividendes dus (1)			
Dividendes versés			
Acquisition de titres d'autocontrôle			6
Encaissements liés aux nouveaux emprunts			
Remboursements d'emprunts		(1 348)	(10 000)
Intérêts nets versés			
Incidence des variations de périmètre			
Autres flux liés aux opérations de financement		(224)	(122)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	G	(1 572)	(10 116)
Variation de trésorerie nette	E+F+G	290	(18 799)
Variation de trésorerie nette		290	(18 799)
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		1 688	20 487
Découverts bancaires			
VMP		1 688	20 487
Trésorerie de clôture			
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	6
SOMMAIRE.....	6
Note 1. Faits Caractéristiques et informations générales	8
1.1. Informations générales.....	8
1.2. Faits caractéristiques.....	8
Note 2. Principes et méthodes comptables.....	9
2.1. Contexte de l'élaboration de l'information financière.....	9
2.1.1. Liminaire.....	9
2.1.2. Principes généraux et déclaration de conformité.....	9
2.1.3. Méthodes comptables et de présentation	9
2.2. Recours à des estimations	13
2.3. Méthodes de consolidation	14
2.4. Regroupements d'entreprises (IFRS 3)	14
2.4.1. Regroupement d'entreprises	14
2.4.2. Acquisition d'un actif ou groupe d'actifs	15
2.5. Immeubles de placement	15
2.6. Actifs corporels et incorporels.....	17
2.7. Contrats de location	17
2.7.1. Contrats de location financement	17
2.7.2. Contrats de location simple	17
2.8. Dépréciation d'actifs.....	17
2.9. Actifs financiers.....	18
2.9.1. Actifs financiers détenus à des fins de transaction	18
2.9.2. Placements détenus jusqu'à leur échéance	18
2.9.3. Les prêts et créances	19
2.9.4. Les actifs financiers disponibles à la vente.....	19
2.9.5. Actions propres.....	19
2.9.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	19
2.10. Passifs financiers	19
2.11. Provisions	20
2.12. Impôt sur les résultats	20
2.13. Résultat par action	20
2.14. Revenus des immeubles.....	20
2.15. Résultat de cession des immeubles de placement.....	21
2.16. Secteurs opérationnels	21
Note 3. Périmètre de consolidation	22
3.1. Liste des sociétés consolidées.....	22
3.2. Evolution du périmètre	22
3.3. Organigramme du groupe FIPP	24
Note 4. Notes annexes : bilan.....	25
4.1. Actifs non courants non financiers	25
4.1.1. Variation de la valeur des immeubles de placements.....	25
4.1.2. Variations des actifs corporels hors immeubles de placement	26
4.1.3. Variations des actifs incorporels.....	27
4.2. Actifs financiers courants et non courants.....	28
4.2.1. Actifs financiers non courants	28
4.2.2. Stocks.....	29

4.2.3. Clients et comptes rattachés et autres créances	30
4.2.4. Actifs financiers courants	30
4.2.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie	31
4.2.6. Immeubles destinés à la vente	31
4.3. Capitaux propres	32
4.3.1. Description de la structure du capital	32
4.3.2. Participations ne donnant pas le contrôle	32
4.4. Provisions pour risques et charges	35
4.5. Passifs financiers	35
4.5.1. Détail des passifs financiers courants et non courants	35
Note 5. Notes annexes : compte de résultat	38
5.1. Revenus nets des immeubles	38
5.2. Résultat opérationnel	39
5.3. Résultat net	40
5.4. Vérification de la charge d'impôt	41
Note 6. Secteurs opérationnels	42
Note 7. Engagements hors bilan	46
7.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé	46
7.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement	46
7.2.1. Engagements donnés	46
7.2.2. Engagements reçus : Néant	46
7.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe	46
7.3.1. Engagements donnés	46
7.3.2. Engagements réciproques	47
Note 8. Exposition aux risques	48
Note 9. Autres informations	48
9.1. Actif net réévalué	48
9.2. Situation fiscale	53
9.3. Litiges et passifs éventuels	53
9.4. Parties liées	57
9.5. Effectifs	58
9.6. Rémunérations	58
9.7. Résultat par action	58
9.8. Informations relatives aux locations au 31 décembre 2018	59
9.9. Informations relatives aux honoraires des commissaires aux comptes au 31 décembre 2018	59
9.10. Événements postérieurs et Perspectives	59

Note 1. Faits Caractéristiques et informations générales

1.1. Informations générales

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

1.2. Faits caractéristiques

Affectation du résultat

L'Assemblée Générale Annuelle Ordinaire et Extraordinaire du 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^{ème} est l'entité consolidante du groupe FIPP. Elle est cotée sur Euronext Compartiment C (ISIN FR-0000038184) et a pour monnaie fonctionnelle l'euro.

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés le 25 avril 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) ont été établis en conformité avec les normes comptables internationales telles qu'approuvées par l'Union Européenne à la date de clôture de ces états financiers et qui sont d'application obligatoire à cette date (référentiel disponible sur http://ec.europa.eu/finance/company-reporting/standards-interpretations/index_fr.htm).

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

2.1.3. Méthodes comptables et de présentation

Les comptes consolidés sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2017, à l'exception des normes et amendements de normes applicables à compter du 1^{er} 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^{er} 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^{er} janvier 2018, constitue, au plan normatif, une évolution importante de la définition du chiffre d'affaires.

Toutefois, cette nouvelle norme exclut de son champ d'application les contrats de location qui relèvent de la norme IAS 17 (remplacée par la norme IFRS 16 à compter du 1^{er} janvier 2019), 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
Total des actifs financiers				11 855	11 855

- 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^{er} janvier 2019 en remplacement de la norme IAS 17), les conséquences prévisibles peuvent à l'heure actuelle être décrites ainsi :

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

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

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

- Les baux souscrits par le groupe relèvent notamment de cette classification, la location du siège social du 2 rue de Bassano à Paris 16^{ème}.

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^{er} 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^{er} 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	
TOTAL		69 237				64 765		73 709	

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

Les données chiffrées de taux et de valeurs au m² par catégorie d'actif sont indiquées dans la note 9.

2.6. Actifs corporels et incorporels

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

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

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

Les marques ne sont pas amorties.

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

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

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

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

2.7. Contrats de location

2.7.1. Contrats de location financement

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

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

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

2.7.2. Contrats de location simple

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

2.8. Dépréciation d'actifs

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

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

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

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

2.9. Actifs financiers

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

- actifs détenus à des fins de transactions,
- 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^{er} décembre 2011. De ce fait, le résultat relatif au secteur immobilier sera exonéré d'impôt sur les sociétés, les autres éléments du résultat y étant soumis.

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

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

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

2.13. Résultat par action

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

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

Le résultat dilué par action est calculé en divisant le « Résultat – 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
Société mère				
SA	FIPP	2 rue de Bassano 75116 PARIS	542 047 212	entité consolidante
Sociétés en intégration globale				
SAS	ALLIANCE 1995	26 rue Georges Bizet - 75016 PARIS	402 509 269	100% 100%
SCI	SCI BRIAULX	2 rue de Bassano - 75116 PARIS	438 099 921	100% 100%
SCI	SCI BRIHAM	15 rue de la Banque - 75002 PARIS	438 099 897	100% 100%
SARL	BSM	2 rue de Bassano - 75116 PARIS	412 255 507	100% 100%
SA	HILLGROVE INVEST. GROUP	16 allée Marconi - LUXEMBOURG	B161514	100% 100%
Private Ltd Cie	HILLGROVE LIMITED	31 Hill Street - LONDON UK	9339805	100% 100%
SA	KENTANA	16 allée Marconi - LUXEMBOURG	B 109516	100% 100%
SCI	SCI LE BREVENT	55 rue Pierre Charron - 75008 PARIS	415 254 663	100% 100%
SC	LIPO	2 rue de Bassano - 75116 PARIS	537 857 914	100% 100%
SNC	SAMRIF	55 rue Pierre Charron - 75008 PARIS	389 164 617	100% 100%
SCI	SCI HALPYLLES	6 allée Cyclades - 74960 CRAN GEVRIER	438 756 231	100% 100%
SA	FRANCE TOURISME IMMOBILIER	Hôtel Le Totem Les près de Flaine - 74300 ARACHES LA FRASSE	380 345 256	51% 51%
SARL	SUISSE DESIGN ET CREATION	rue du Nant 22, - 1207 GENEVE	CHE 115-592-633	100% 51%
SA	FIDRA	2 rue Gabriel Lippmann - L5365 MUNSBACH Lux.	B61606	100% 51%
SCI	SCI MEGEVE INVEST	26 rue Georges Bizet 75016 PARIS	809 997 604	100% 100%
SA	FONCIERE PARIS NORD	15 rue de la Banque - 75002 PARIS	542 030 200	29.45% 29.45%
EURL	PAMIER	15 rue de la Banque - 75002 PARIS	440 342 178	29.45% 29.45%
Sortie dans le périmètre de consolidation				
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^{ème} RCS PARIS 334 284 890 (cf. § 4.2.1).

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

3.2. Evolution du périmètre

La consolidation de la société FIPP intègre au 31 décembre 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%.

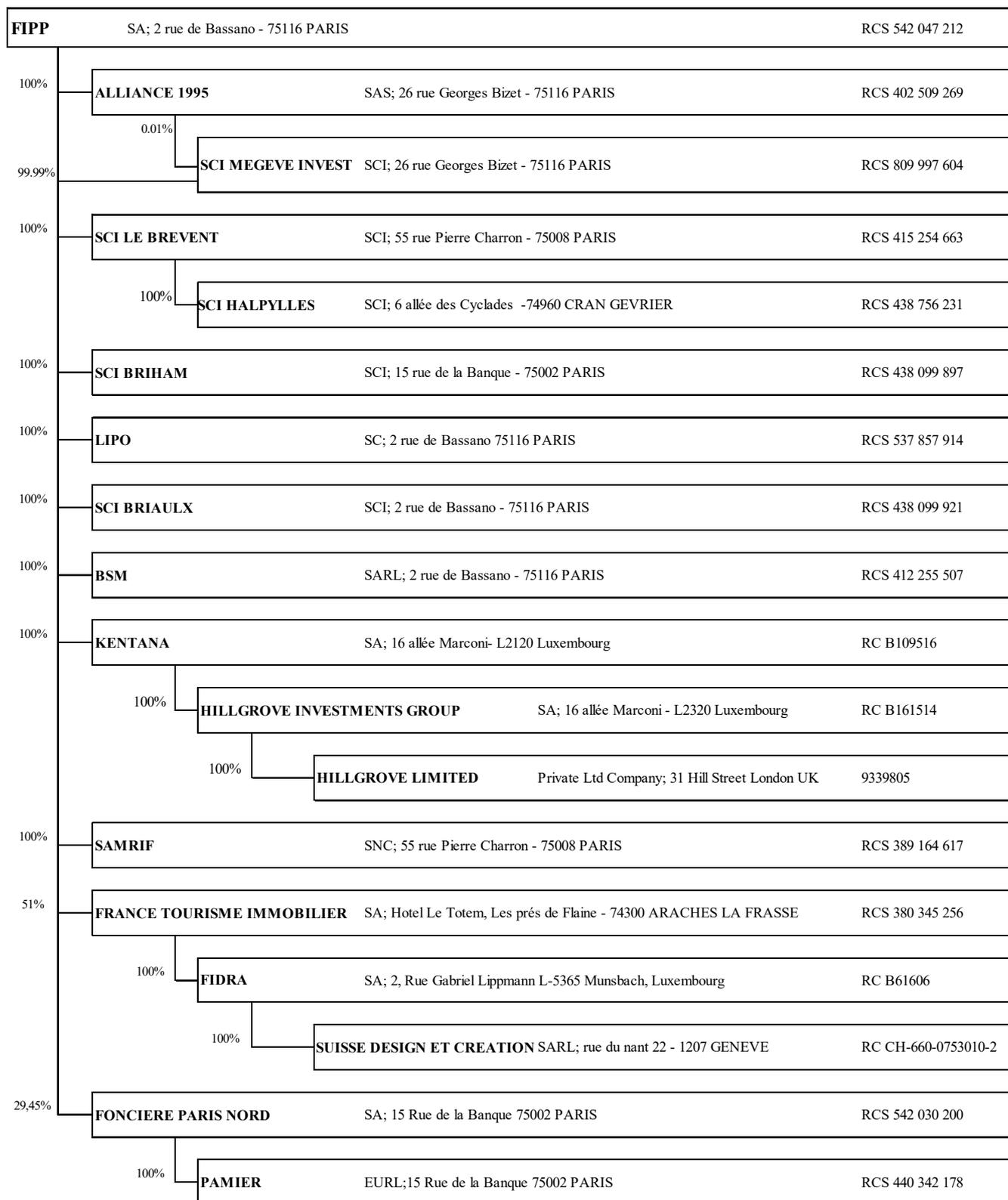
Au 31 décembre 2018, la société FIPP détient 150 715 849 ORA restant à lui être remboursées en actions FONCIERE PARIS NORD. Si l'ensemble des ORA avait été remboursé à la clôture de l'exercice, le pourcentage de droits au capital aurait ainsi été de 75,50%.

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 (dépendances 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
Total des immeubles de placement	86 726		300	-58		-106		86 688
Immeuble destiné à la vente								
					5 100			5 100
	86 726	0	300	-58	5 100	-106	-175	91 786

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

- (1) Les travaux immobilisés concernent les immeubles de Megève pour 26 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
TOTAL	8 550		181	-36		437
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
TOTAL	-540		-2 913	34		-261
Valeurs Nettes	8 010					177

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

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

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

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

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		11 855		12 308	

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		
TOTAUX	7 503	254	0		7 757	255	7 502	

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		
TOTAUX	7 210	294			7 503	255	7 248	

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. 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
Totaux	143				143

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
Totaux	143				143

Il s'agit de stock de marchandises et d'articles de maroquinerie issus de l'activité liée à la marque JACQUES FATH (maroquinerie de luxe).

4.2.3. Clients et comptes rattachés et autres créances

Au 31 décembre 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		
TOTAUX	2 643	-251	2 392	2 392		

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		
TOTAUX	3 155	-784	2 371	2 371		

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

- La TVA déductible pour 1 014 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
Actions						
ACANTHE DEVELOPPEMENT	FR 0000064602	261		-110		150
ADC SIIC	BE 0974269012	2			-2	
		263		-110	-2	150

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
<u>Actions</u>						
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
TOTAL	1 980	1 687

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
Variation du BFR	5 452

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 Prés 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	-	-	-
<u>Informations financières agrégées</u>			
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^{ème}.

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^{ème} (RCS 440 342 178);

Bilan consolidé abrégé du groupe Foncière Paris Nord au 31.12.2018

Actif	en K€	Passif	en K€
Immeuble de placement	17 169	Capitaux propres part Groupe	-4 336
Autres immobilisations	630	Provisions pour risques et charges	767
		Passif financier non courant	78
Total des actifs non courants	17 799	Total des dettes non courantes	844
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
Total des actifs courants	1 208	Total des passifs courants	22 498
TOTAL ACTIF	19 007	TOTAL PASSIF	19 007

Le patrimoine immobilier du Groupe FONCIERE PARIS NORD représente une surface totale d'environ 54 000m², 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
TOTAL	846	779

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	
Passifs non courants						
Emprunts obligataires	22			-22		0
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	22			-22		0
Passifs courants						
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
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	5 114	-1 383		22	5	3 755
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	5 137	-1 383	-2	0	5	3 756
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 688	292				1 980
ENDETTEMENT NET	3 449	-1 675	-2	0	5	1 776

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
TOTAUX	35 142	0		35 142	31 431	3 711	35 142	

(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
TOTAUX	26 551	5 114		31 665	26 606	5 059	31 665	

(1) dont intérêt courus 100 K€

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

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

- Les dettes de personnel et de charges sociales pour 74 K€,
- De dettes de TVA pour 269 K€,
- Taxes foncières pour 7 039 K€, afférentes au sous groupe FONCIERE PARIS NORD (cf. § 9.3),
- Taxe sur les bureaux pour 506 K€ afférente au sous groupe FONCIERE PARIS NORD,
- Taxes liées à la filiale HILLGROVE LIMITED pour 51 K€,
- Taxes liées à la filiale FIDRA pour 165 K€,
- Taxes diverses pour 15 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

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

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)
Revenus nets des immeubles	(542)	(839)

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)	
Charges / Produits Net(tes) d'Exploitation	(5 481)	(939)
Résultat de cession d'immeubles de placement		
Résultat opérationnel	(5 481)	(939)

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
Résultat opérationnel	(5 481)	(939)
Produits de placements financiers	(111)	163
Coût de l'endettement financier brut	(147)	(252)
Coût de l'endettement financier net	(258)	(89)
Autres produits et charges financiers	(62)	(216)
Résultat avant impôts	(5 801)	(1 245)
Ecart d'acquisition négatif		
Charge d'impôt	(10)	
Résultat net	(5 811)	(1 245)
attribuable aux		
Propriétaires du groupe	(1 567)	1 414
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 les 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

en K€	31/12/2018	31/12/2017
Résultat net	-5 811	-1 254
Charge / Produit d'impôt	-10	9
Résultat avant impôt	-5 801	-1 263
Taux d'impôt	33,33%	33,33%
Charge / Produit d'impôt théorique	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
Charges / Produit d'impôt	-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 m² répartie de la manière suivante :

Nature du patrimoine			Situation géographique		
En m ²	31-déc-18	31-déc-17	Répartition en % en fonction des m ²	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	Total	100%	100%
Divers (3)	113	113			
Total	90 313	90 313			

- (1) Dont 2 250 m² pour l'hôtel du Parc des Expositions à Vanves qui 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
Total	91 787	94 503

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)
Revenus nets des immeubles	(6)	(165)	1 096	580	(2 038)	(8)	(542)
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)
Résultat avant impôt	96	(214)	(1 663)	(158)	(3 803)	(57)	(5 801)
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	-	(10)	(10)
Résultat net	96	(214)	(1 663)	(158)	(3 803)	(67)	(5 811)

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2018

En K€	Bureaux	Commerce	Hôtels	Habitations	Non Affectable (1)	TOTAL
Actifs						
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
Passifs						
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)
Revenus nets des immeubles	-	(122)	825	578	(2 118)	(3)	(839)
Frais de personnel (1)	(22)	(43)	(319)	(24)	(138)	(1)	(547)
Autres frais généraux (2)	(65)	(125)	(929)	(68)	(544)	(4)	(1 735)
Autres produits et charges (3)	-	3	148	-	(312)	(128)	(289)
Variation de valeur des immeubles de placement	-	250	2 606	(396)	-	(35)	2 425
Dotations aux autres amortissements et provisions (4)	-	-	(13)	(12)	(1 000)	(81)	(1 106)
Reprise des autres amortissements et provisions	-	-	-	-	1 044	109	1 153
Résultat de cession des entités déconsolidées	-	-	-	-	-	-	-
Produits de trésorerie	9	17	127	9	-	1	163
Coût de l'endettement financier brut	(3)	(7)	(50)	(4)	(188)	-	(252)
Autres produits et charges financiers (5)	(7)	(14)	(105)	(8)	(82)	-	(216)
Résultat avant impôt	(88)	(41)	2 290	75	(3 338)	(142)	(1 245)
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	-	(9)	(9)
Résultat net	(88)	(41)	2 290	75	(3 338)	(151)	(1 254)

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2017

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

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

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

Au 31 décembre 2018**Informations relatives aux zones géographiques**

En K€	Paris	Région Parisienne	Province	Etranger	Non Affectable	TOTAL
Chiffre d'affaires		393	2 323	275		2 991
Actifs non courants						
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
Chiffre d'affaires		683	1 974	283		2 940
Actifs non courants						
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.

en milliers d' euros	31/12/2017	31/12/2018	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
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^{er} rang a été consentie sur l'immeuble BONAPARTE au profit du Trésor Public.

Au jour de l'arrêté des comptes, la société FIPP n'a pas demandé de remboursement anticipé de tous les ORA FPN qu'elle détient. Si l'ensemble des détenteurs d'ORA demandaient le remboursement en actions, la société FIPP détiendrait 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^{ème} année du bail.

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

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

en K€	à -1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Paiements futurs minimaux des locations non résiliables	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^{1 2 3}

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.

¹ Insee – Note de conjoncture décembre 2018

² Cushman Wakefield – Market beat Investissement France

³ 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 montagne⁴

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 londonien⁵

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.

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

- Le Patrimoine du Groupe :

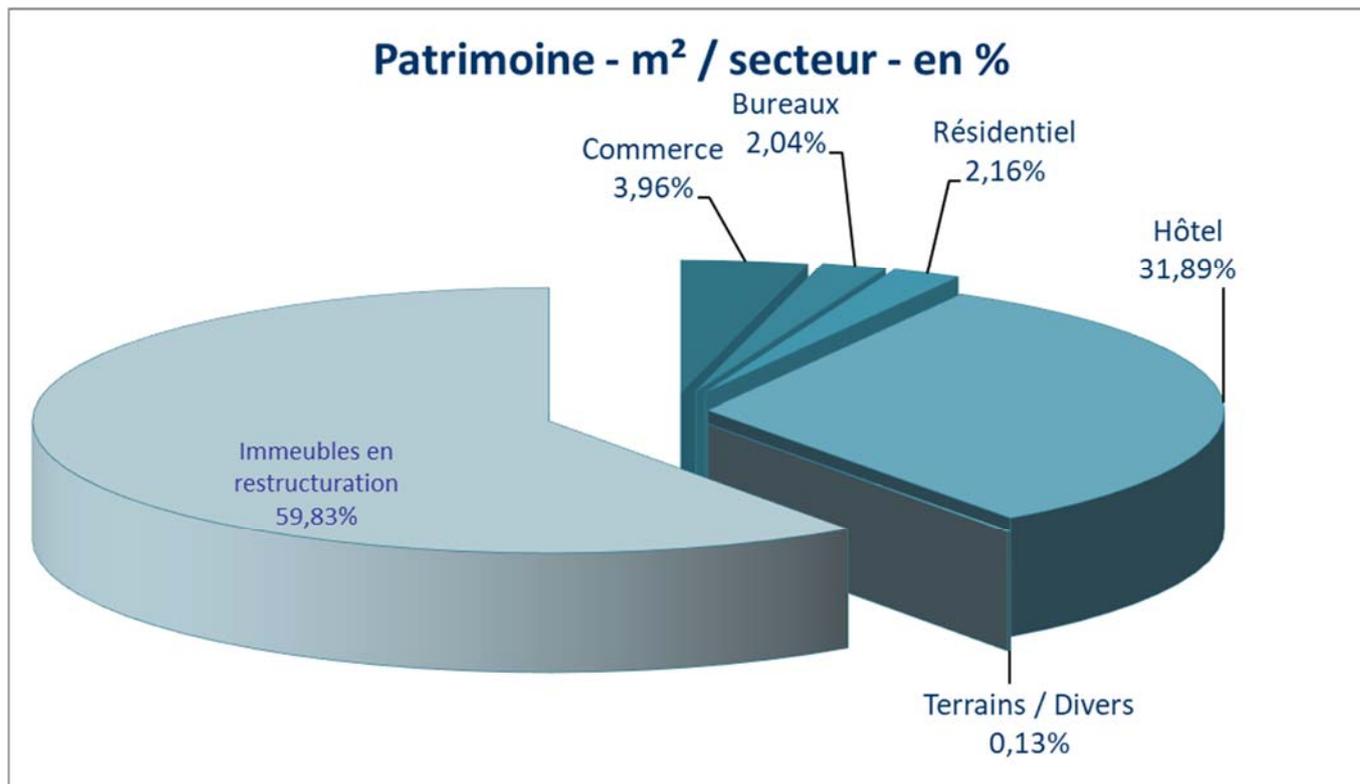
Les expertises ont été réparties entre quatre cabinets d'expertise immobilière en fonction des spécificités de chaque bien immobilier à expertiser (JONE LANG LASALLE EXPERTISES, SAS COLOMER EXPERTISES, BERGERAS EXPERTISES, CATELLA VALUATION, KNIGHT FRANK) en raison de leur spécificité. Ces expertises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

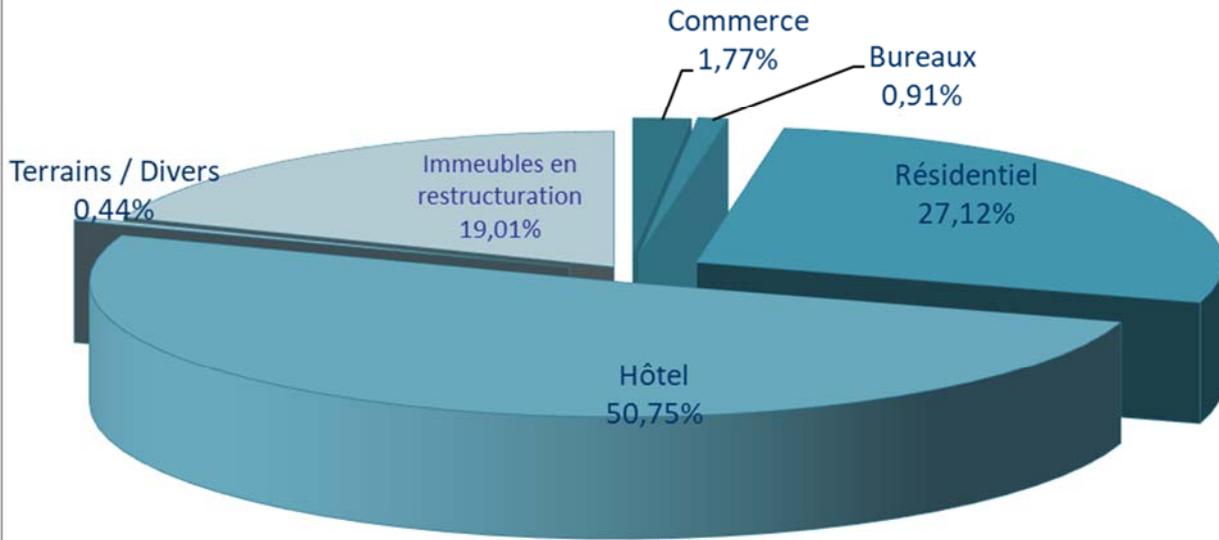
Les biens qui font l'objet, au 31 décembre, de promesses de vente ou d'offres acceptées par le Groupe ont été pris, pour ce qui les concerne, au prix de négociation.

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 m², les commerces 3 574 m², les hôtels 26 549 m², le résidentiel 1 952 m² et l'immeuble destiné à la vente 2 250 m², l'ensemble immobilier situé au Blanc Mesnil (projet de restructuration) représente une surface de 54 030 m². Les caves représentent 113 m² et les charges foncières 127a 05ca.

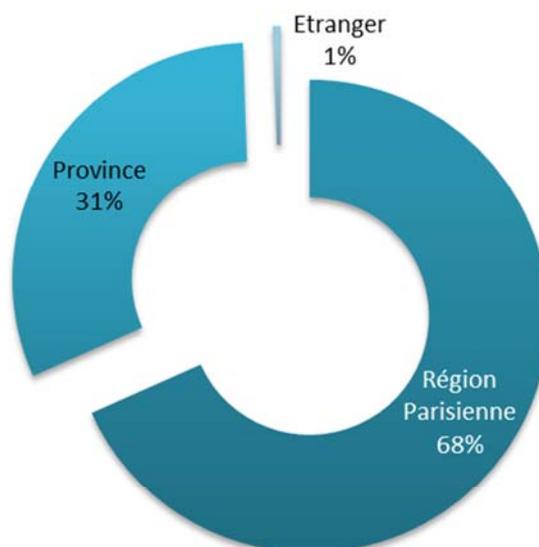
Les répartitions par nature et zone géographiques en valeur et en m² ressortant de ces expertises sont les suivantes :



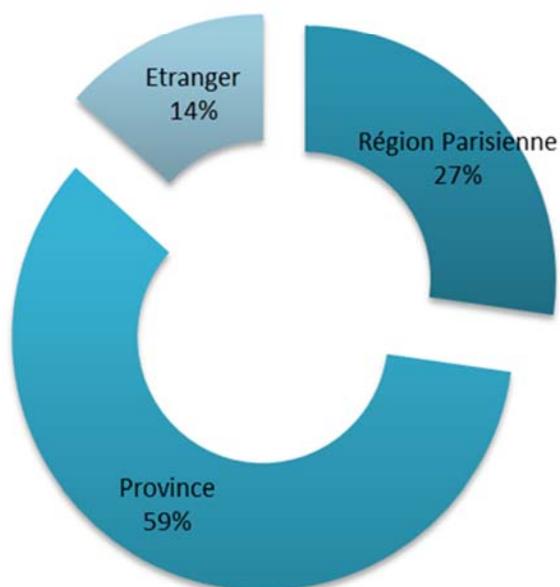
Patrimoine - valeurs / secteur - en %



Patrimoine % - m² / 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
ACTIF NET REEVALUE	73 303	75 025
Nombre d'actions	122 471 554	122 471 554
ANR par action	0.5985 €	0.6126 €

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^{ère} échéance consécutive au dépôt du permis de construire par LACATON, s'élevant à 528 K€ TTC. Le prix de cette créance devait être payé par MALA STRANA au plus tard le 30 septembre 2014 par chèque, virement, ou par remise, équivalente à ce montant, d'un nombre d'actions ou de titres donnant accès au capital de FPN. Il découle de l'assignation du 29 décembre 2014 que MALA STRANA n'a pas payé VINOHRADY.

Le 10 avril 2014, MALA STRANA a, à son tour, cédé sa créance de 528 K€ sur PAMIER à FPN. Cette cession de créance indique explicitement qu'elle correspond précisément à la facture de 528 K€ au titre de la 1^{ère} échéance du contrat de promotion immobilière conclu entre PAMIER et VINOHRADY et cédé à MALA STRANA le 21 mars 2014. Le prix de cession a été réglé par FPN à MALA STRANA par l'attribution de 10 560 000 ORABSA FPN émises par décision de l'AGE du 16 juin 2014.

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

Le 27 septembre 2016, FPN ayant ainsi payé le prix de la créance ci-dessus, a assigné en intervention forcée, la société OTT PROPRIETIES (ex MALA STRANA) afin d'obtenir sa condamnation à garantir FPN et PAMIER de toute condamnation éventuelle. La prochaine audience est fixée le 6 septembre 2017.

Par jugement du tribunal de commerce du 17 novembre 2016, le juge a constaté la résiliation du contrat de maîtrise d'œuvre aux torts de Vinohrady, a condamné solidairement PAMIER et VINOHRADY à payer au groupement de maîtrise d'œuvre (LACATON et les autres intervenants) les sommes suivantes :

- 84 000 € HT avec intérêts moratoires à compter du 17 mars 2014;
- 144 000 € HT avec intérêts moratoires à compter du 24 juin 2014 sur la somme de 108 K€ HT et à compter du 24 octobre 2014 sur la somme de 36 K€ HT;
- 193 000 € HT d'indemnité contractuelle; 20 000 € HT de dommages intérêts et 15 000 € article 700 ;

L'exécution provisoire ayant été ordonnée à hauteur de 200 K€, PAMIER a sollicité la suspension de celle-ci. 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
ACTIF			
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
PASSIF			
Fournisseurs		422	ACANTHE DEVELOPPEMENT/ VENUS / SAUMAN
Compte courant		18 706	RODRA/ VENUS
CHARGES			
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
PRODUITS			
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
Total	4	7

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
Numérateur	Résultat net part du groupe (en K€)	(1 567)	1 414
Dénominateur	Nombre moyen d'actions pondéré	122 471 554	122 471 554
	Résultat net part du groupe par action non dilué (en €)	-0.013	0.012

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
	7 553	1 596	3 787	2 170

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					81
ALLIANCE 1995						10.4	10
FTI	22.3						22
FONCIERE PARIS NORD			27.0	27.0	25.1	8.6	88
TOTAL	71	33	27	27	25	19	201

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€.
