



**Rapport des commissaires au  
Conseil d'administration de  
FIPP remplissant les fonctions  
de Comité d'audit**

**Exercice clos le 31/12/2019**

Au Conseil d'administration de la société **FIPP** remplissant les fonctions de comité d'audit,

En application de l'article L.823-16 du code commerce, nous vous présentons notre rapport relatif à notre mission sur les comptes de **FIPP** pour l'exercice clos le **31 décembre 2019**.

Les principaux sujets que nous souhaitons porter à votre attention sont présentés en pages **7 et suivantes**.

Il appartient à la direction d'établir les comptes annuels et les comptes consolidés. Il incombe au conseil d'administration de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

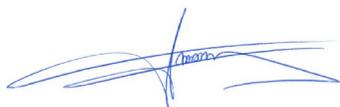
Dans le cadre de notre mission de commissaire aux comptes, il nous appartient d'exprimer une opinion sur les comptes ainsi établis, après avoir mis en œuvre un audit de ces comptes. Notre audit des comptes annuels et des comptes consolidés n'exonère toutefois ni la direction ni le comité d'audit de leurs responsabilités.

Ce rapport, qui a notamment vocation à porter à votre connaissance les éléments nous paraissant importants pour l'exercice des fonctions du conseil d'administration, n'est pas un rapport exprimant une opinion sur des éléments spécifiques des comptes annuels ou consolidés.

Le contenu de ce rapport est destiné au seul Conseil d'administration et ne peut être transmis à des tiers autres que les autorités compétentes visées à l'article R.823-21-1 du code de commerce (H3C et, le cas échéant, AMF et ACPR), utilisé ou cité à d'autres fins.

**Fait à Paris et Paris-La Défense, le 29/04/2020**

Deloitte & Associés

A blue ink signature consisting of several horizontal strokes with a vertical line crossing them, and the name 'Benjamin' written in small letters.

Benjamin HADDAD

Exco Paris Ace

A blue ink signature with a stylized, cursive 'A' and 'D'.

Arnaud DIEUMEGARD

# Evènements post-clôture

# Evènements post-clôture

- Pour les comptes de groupe FIPP, clos au 31 décembre 2019, la pandémie de Covid-19 est un événement de type « non-adjusting » sur les états financiers IFRS car cet événement ne trouve pas son origine avant la clôture de l'exercice.
- En conséquence, les normes requièrent une information en annexe aux comptes consolidés et comptes sociaux sur la nature et l'impact de cet événement ou une indication selon laquelle l'impact ne peut être estimé. De même, le code de commerce requiert une information dans le rapport de gestion.
- L'information donnée dans l'annexe aux comptes consolidé et dans l'annexe aux comptes sociaux ainsi que dans le rapport de gestion nous paraît répondre aux obligations d'information du groupe, considérant que FIPP constate un faible impact de la crise sanitaire à court terme, le risque de défaut n'est a priori pas à craindre à moyen et long terme.
- Conformément à ses obligations, le Groupe FIPP prévoit de communiquer des informations à jour sur les effets de cette crise lors de son assemblée générale.

# Sommaire (1/2)

<b>Thèmes</b>	<b>Pages</b>
Sujets d'attention	7
Points en suspens	9
Nos projets de rapports	11
Désaccords entre les co-commissaires aux comptes	14
Les différentes phases de notre mission	16
Les rôles respectifs	19
Communication des commissaires aux comptes	21
Evolutions ayant une incidence sur les comptes ou sur notre audit	23
Calendrier d'intervention	27
Périmètre de consolidation et critères d'exclusion	30
Seuils de signification	32
Comptes consolidés – Etendue des travaux	34
Travaux d'audit réalisés en dehors des réseaux des commissaires aux comptes / Recours à des experts externes	36
Approche d'audit	39
Méthodes d'évaluation	48

# Sommaire (2/2)

Thèmes	Pages
Difficultés et problèmes rencontrés	50
Continuité d'exploitation	52
Contrôle interne	54
Fraude	57
Dispositions législatives, réglementaires et statutaires	59
Synthèse des anomalies non corrigées	61

## Annexes

Chiffres clefs	65
Identification des associés d'audit principaux	69
Répartition des travaux entre les commissaires aux comptes	71
Déclarations annuelles d'indépendance des commissaires aux comptes	74
Services fiscaux et d'évaluation fournis par les réseaux des cabinets	77
Information relative aux honoraires des commissaires aux comptes	79

# Sujets d'attention



---

## Points clés de l'audit

---

- Dans les comptes sociaux :
  - ✓ Evaluation des titres de participation.
- Dans les comptes consolidés:
  - ✓ Evaluation des immeubles de placement à la juste valeur
  - ✓ Evaluation de l'ensemble immobilier du Blanc Mesnil

---

## Autres points importants

---

- Les comptes au 31 Décembre 2019 des principales filiales du groupe ont fait l'objet d'un audit; ces comptes représentent 100% du chiffre d'affaires et 100% des capitaux propres consolidés du groupe.
- Arrêt des relations commerciales avec la Société Générale à sa demande – Fermeture de l'ensemble des comptes

---

## L'évolution réglementaire

---

- L'application de la norme IFRS 16 traitant des contrats de location, d'une application obligatoire au 1er janvier 2019, en remplacement d'IAS 17, constitue, au plan normatif, une évolution importante pour la comparabilité des états financiers des sociétés d'un même secteur.
-



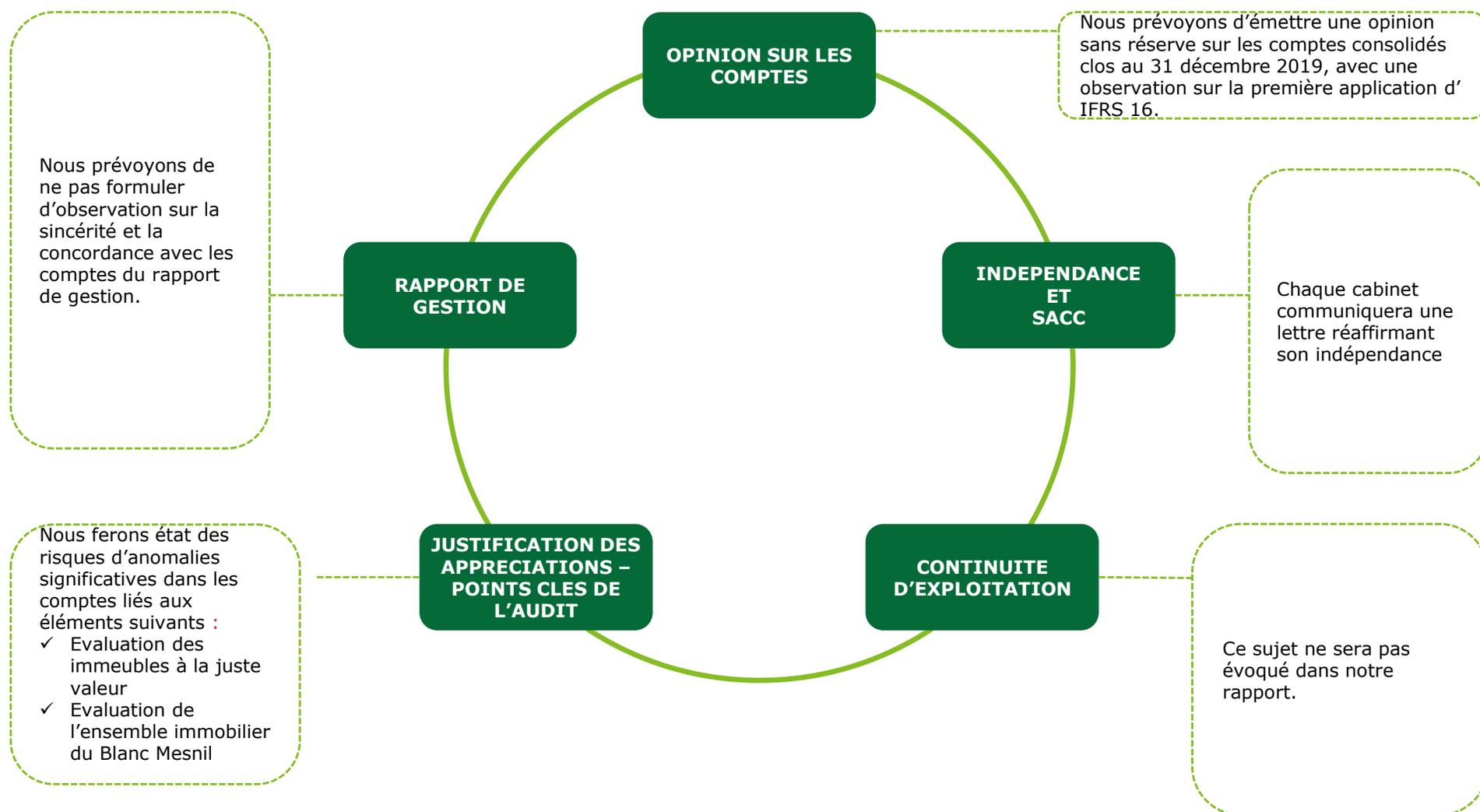
# Points en suspens

# Points en suspens

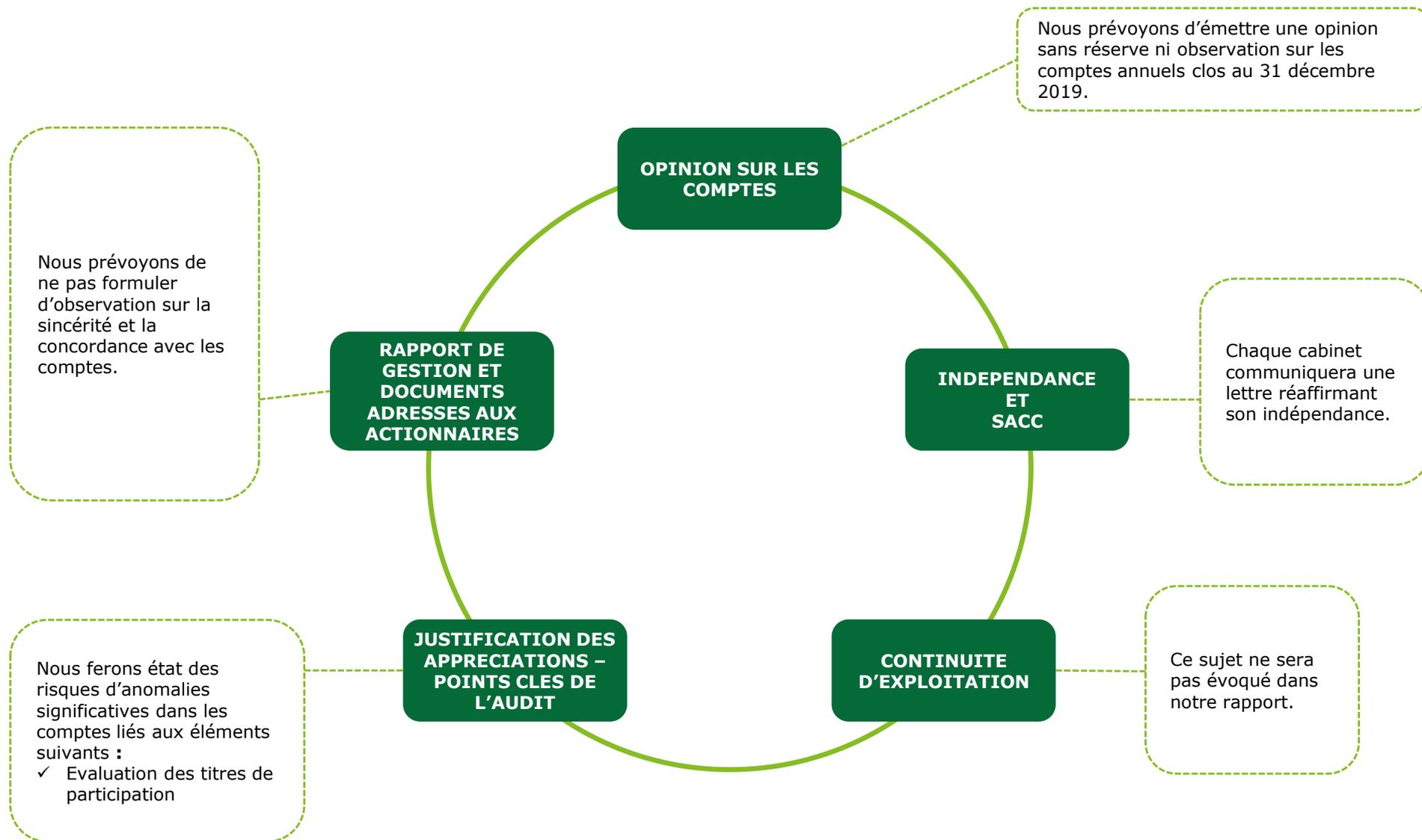
<b>Sujets</b>	<b>Commentaires</b>	<b>Incidence sur notre approche d'audit</b>	<b>Suivi et résolution</b>
Lettre d'affirmation sur les comptes consolidés et sociaux	<ul style="list-style-type: none"><li>• A obtenir signer avant émission de notre rapport</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Validation des éléments de clôture</li></ul>	En attente

# Nos projets de rapports

# Nos projets de rapports – Comptes consolidés



# Nos projets de rapports – Comptes annuels



# Désaccords entre les co-commissaires aux comptes

# Désaccords entre co-commissaires aux comptes

Aucun désaccord n'est apparu au sein du collège des commissaires aux comptes sur l'audit des comptes annuels et consolidés.

# Notre approche d'audit et déroulement de la mission



# Les différentes phases de notre mission

1

## IDENTIFICATION DES ÉVOLUTIONS DE L'ACTIVITÉ ET DE L'ENVIRONNEMENT

- Prise de connaissance des évènements significatifs survenus sur la période, et examen de leurs impacts constatés ou potentiels sur les comptes du groupe et notre approche d'audit.

2

## EVALUATION DES PRINCIPAUX RISQUES

- Par exemple : Les risques d'anomalies significatives dans les comptes font l'objet d'une évaluation de notre part lors de la planification de notre audit et sont réévalués si nécessaire en cours de mission, afin de nous permettre d'adapter notre approche d'audit en y apportant les réponses que nous estimons les plus appropriées.

3

## DÉTERMINATION DU SEUIL DE SIGNIFICATION

- Le seuil de signification appliqué est basé sur les principaux indicateurs de performance analysés par les investisseurs pour le secteur foncier et de la promotion.

4

## ETENDUE DES TRAVAUX

- Les entités comprises dans le périmètre de consolidation sur lesquelles vont porter les travaux effectués représentent la totalité du périmètre de consolidation du groupe.

# Les différentes phases de notre mission

5

## CONCLUSION SUR LES PRINCIPAUX RISQUES

- Nous portons à la connaissance de la Direction et du Comité d'audit nos conclusions sur les principaux risques identifiés ainsi que, parmi ceux-ci, les risques que nous estimons les plus importants et qui feront donc l'objet de développements spécifiques dans nos rapports d'audit et nos rapports sur les comptes annuels / consolidés

6

## AUTRES ÉLÉMENTS IMPORTANTS

- Il nous appartient également de vous faire part des difficultés importantes rencontrées lors de notre audit, de nos commentaires éventuels relatifs aux pratiques comptables susceptibles d'avoir une incidence significative sur les comptes annuels et/ou consolidés de votre société, des faiblesses significatives du contrôle interne, les irrégularités que nous aurions découvertes.

7

## NOS RAPPORTS D'AUDIT

- Les évolutions de nos rapport d'audit et de notre rapport au comité d'audit sont présentées dans les slides 12 et 13.

# Les rôles respectifs

## La Direction est chargée de :



l'application des principes et méthodes comptables



la conception, la mise en œuvre et la supervision des contrôles destinés à prévenir et à détecter les erreurs et les fraudes ainsi que la mise en place de mesures de sauvegarde des actifs



la préparation des comptes annuels et consolidés établis de manière régulière et sincère pour donner une image fidèle de la situation financière et du résultat de la société et du groupe.

## Le Comité d'audit suit (L.823-19 cc) :



le processus d'élaboration de l'information financière



l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques relatifs à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, ainsi que, le cas échéant, de l'audit interne



la réalisation de leur mission par les CAC



l'indépendance des CAC :

- Respect des conditions d'indépendance
- Approbation des services autres que la certification des comptes
- Recommandation sur désignation

## Les commissaires aux comptes communiquent au Comité d'audit (L.823-16 cc) :



le plan d'audit et la répartition des travaux entre les CAC



les faiblesses significatives du contrôle interne, pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable financière



les modifications devant être apportées aux comptes



les irrégularités et inexactitudes relevées



la déclaration annuelle d'indépendance et le détail des honoraires des CAC et les informations sur les prestations fournies par les réseaux des CAC



pour les exercices ouverts à compter du 17 juin 2016, un rapport complémentaire à leur rapport d'audit

# Communication des commissaires aux comptes

# Communication des commissaires aux comptes avec le Conseil d'administration

Le Conseil d'administration s'est réuni 2 fois au cours de l'exercice écoulé en formation de comité d'audit et en présence des commissaires aux comptes.

Les sujets suivants ont été abordés à ces occasions:



- Présentation des comptes annuels et consolidés au 31/12/2018
- Synthèse de la mission des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31/12/2018
- Présentation du rapport complémentaire au conseil d'administration



- Présentation des comptes consolidés au 30/06/2019
- Synthèse de la mission des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 30/06/2019
- Présentation du rapport complémentaire au comité d'audit



- Présentation des comptes consolidés au 31/12/2019
- Synthèse de la mission des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31/12/2019
- Présentation du rapport complémentaire au conseil d'administration

# **Evolutions ayant une incidence sur les comptes ou sur notre audit**

# Evolutions stratégiques et opérationnelles ayant une incidence sur les comptes ou sur notre audit

## Evolutions stratégiques et opérationnelles

## Incidence sur notre audit

 Evaluation des immeubles de placement à la juste-valeur

Le patrimoine immobilier de la société s'élève au 31 décembre 2019 à 88 m€ comptabilisés à la juste-valeur par différentes expertises immobilières. Nous avons fait intervenir notre équipe immobilier sur une sélection d'évaluation des experts, afin de valider l'approche multicritère retenue et les calculs effectués

 Evaluation de l'ensemble immobilier du Blanc Mesnil

Le groupe FIPP détient, à travers le sous-groupe FPN et sa filiale PAMIER, un ensemble immobilier situé au Centre d'Affaires Paris Nord, pour lequel d'importants projets de restructuration sont envisagés. Cet actif avait fait l'objet de plusieurs évaluations successives à la juste-valeur, dont la dernière datant de 2014 faisait ressortir une valeur de 14 m€.

Cependant, les importants aléas existant sur les restructurations futures de l'actif pesant sur la fiabilité d'une expertise immobilière, particulièrement un PLU n'indiquant pas la densité constructible, la direction a décidé de comptabiliser l'immeuble au coût amorti soit 17.8 m€ au 31 décembre 2019, valeur soutenue notamment par une offre de rachat de l'immeuble pour un montant de 20.8 m€ de la part du Groupe Novaxia datée du 14.02.2020, offre non aboutie au 29.04.2020 due à la situation COVID, le délai a été repoussé de 2 mois à partir du 16.03.2020.

 Sujet d'attention nouveau

 Sujet d'attention déjà signalé au cours des exercices précédents



# Evolutions stratégiques et opérationnelles ayant une incidence sur les comptes ou sur notre audit

Evolutions stratégiques et opérationnelles	Incidence sur notre audit
 Evaluation de la marque Jacques Fath et des actifs associés	<p>Par apport en date du 29 septembre 2014 de la part de la société FTI, la société FIDRA a reçu l'ensemble des actifs incorporels liés à la marque Jacques Fath ainsi qu'un stock de marchandises, alors évalués respectivement à 730 k€ et 137 k€ au 31.12.2019. Au 31.12.2019, 127K€ de dépréciations sur les stocks ont été comptabilisé, soit une valeur nette comptable totale de 740 k€.</p> <p>La direction considère que la valeur minimale de réalisation de la marque s'établit à la VNC.</p> <p>Le projet de cession de la marque n'a pas connu d'avancée sur 2019, néanmoins un autre projet de reprise semble plus probable d'ici l'année prochaine.</p> <p>L'impairment test réalisé sur cette actif est réalisé annuellement, le dernier au 31.12.2019 n'indique pas de perte de valeur sur 2019</p>
 Evaluation des titres de participation (comptes sociaux)	<p>La valorisation des titres de participation détenus par la holding FIPP a fait l'objet d'une attention particulière, au regards de différents critères patrimoniaux (capitaux propres, juste-valeur des actifs) et prospectifs (prévisions d'affaires, opérations en cours)</p>
 Cession de l'actif immobilier de Vanves	<p>La vente de l'hôtel en travaux de Vanves porté la société FTI est survenue le 21 Janvier 2019, pour un montant de 5,1 m€.</p> <p>Ce prix de cession représentait une moins-value de 2.8 m€ provisionnée par rapport à la valeur comptable de cet actif dans les comptes consolidés au 31 décembre 2017 de 8 m€.</p>

 Sujet d'attention nouveau

 Sujet d'attention déjà signalé au cours des exercices précédents

# Evolutions réglementaires ayant une incidence sur les comptes ou sur notre audit

## Evolutions réglementaires

## Incidence sur notre audit



Mise en place et application de la nouvelle norme IFRS 16

L'application de la norme IFRS 16 traitant des contrats de location, d'une application obligatoire au 1er janvier 2019, en remplacement d'IAS 17, constitue, au plan normatif, une évolution importante pour la comparabilité des états financiers des sociétés d'un même secteur.

Une application de cette norme en « rétrospectif simplifié » a été choisie par la société.



Sujet d'attention nouveau



Sujet d'attention déjà signalé au cours des exercices précédents

# Calendrier d'intervention

# Calendrier d'intervention



## ➤ Juin 2019

### RÉUNION DE LANCEMENT

- Compréhension et Compréhension et planification
- Réunion de travail avec le Comité d'audit
- Préparation et validation du plan d'audit
- Point sur l'actualité financière, fiscale, sociale, évolution réglementaire et revue des options de clôture
- Présentation du calendrier de clôture

## ➤ Juillet / Sept 2019

### EXAMEN LIMITÉ DES COMPTES SEMESTRIELS

- Revue limitée des comptes sociaux des entités incluses dans le périmètre de consolidation
- Revue limitée des comptes consolidés du groupe
- Emission de notre rapport d'examen limité sur les comptes semestriels

## ➤ Novembre 2019

### MISE A JOUR DE NOTRE APPROCHE D'AUDIT POUR LE FINAL

- Revue des processus et recensement des risques
- Prise de connaissance des faits marquants de la période pouvant impacter notre audit
- Identification des contrôles clés mis en place par le Groupe
- Travaux sur des comptes intermédiaires afin d'anticiper de potentiels risques sur les états financiers

## ➤ Janvier / Mars 2020

### FINAL

- Audit des comptes annuels : semaines du 27 janvier et du 3 février 2020
- Audit des comptes consolidés: semaines du 23 mars et 30 Mars 2020
- Focus spécifique sur toutes les zones de risques identifiées
- Travaux spécifiques liés à la fraude
- Réunion de synthèse présentant l'ensemble de nos conclusions sur l'audit des comptes annuels et consolidés

# Calendrier d'intervention



Avril 2020	Juin 2020	Juin 2020
<b>ARRETE DES COMPTES</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• 29 avril : Arrêté des comptes par le Conseil d'Administration</li><li>• Publication du rapport financier annuel</li></ul>	<b>ASSEMBLÉE GÉNÉRALE</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Participation à l'assemblée générale d'approbation des comptes</li></ul>	<b>DEBRIEFING</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Réunion de débriefing de notre audit</li></ul>

# Périmètre de consolidation et critères d'exclusion

# Périmètre de consolidation et critères d'exclusion

Le périmètre de consolidation au 31 décembre 2019 est indiqué dans la note 3 de l'annexe aux comptes consolidés.

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

## **Variation de périmètre 2019 :**

- La société HILLGROVE INVESTMENT GROUP a été cédée pour 50% par la société Kentana, le Groupe FIPP estime avoir toujours le contrôle de la société et de sa filiale à 100% HILLGROVE LIMITED.

# Seuils de signification



# Seuils de signification

## Présentation

La formulation, par le commissaire aux comptes, de son opinion sur les comptes nécessite qu'il obtienne l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives. Cette assurance élevée, mais non absolue du fait des limites de l'audit est qualifiée, par convention, d'« assurance raisonnable ».

Afin d'apprécier le caractère significatif, le commissaire aux comptes considère non seulement le montant des anomalies mais aussi leur nature et les circonstances particulières de leur survenance. Il fixe un seuil de signification qui lui permet de planifier et réaliser son audit et d'évaluer l'incidence des anomalies relevées au cours de son audit et, le cas échéant, d'évaluer l'incidence sur les comptes des anomalies non corrigées.

Nous considérons une anomalie comme significative lorsqu'elle est d'une importance telle que, seule ou cumulée avec d'autres, elle peut influencer le jugement de l'utilisateur d'une information financière ou comptable et que nous ne sommes pas en mesure de certifier les comptes sans réserve.

La détermination du seuil de signification relève du jugement professionnel des commissaires aux comptes. Il est déterminé lors de la phase de planification de la mission et revu si nécessaire au cours de la mission.

Dans le contexte du co-commissariat, une concertation au sein du collège de commissaires aux comptes a permis de fixer le seuil de signification, au niveau des comptes pris dans leur ensemble.

## Seuil de signification au 31/12/2019

Les seuils de significations au niveau des comptes pris dans leur ensemble se présentent comme suit :

Seuils - K€	Comptes annuels	Comptes consolidés
Capitaux Propres	48 823	72 430
% appliqués	1,5%	1,5%
Seuil de signification	732	1 086
Seuil de remontée	37	54

- ✓ Le seuil de signification est le montant au-delà duquel la décision économique d'un utilisateur des états financiers est susceptible d'être influencé.
- ✓ Le seuil de remontée est celui au-delà duquel toute anomalie relevée est reportée et agrégée au niveau consolidé.

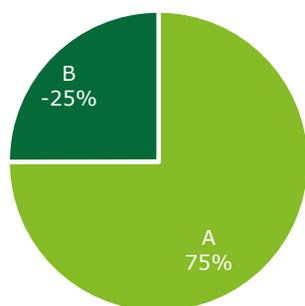
# Comptes consolidés – Etendue des travaux

# Comptes consolidés – Etendue des travaux

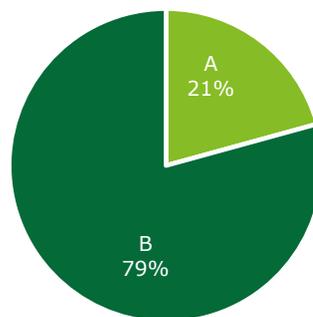
Entité	Résultat net	%	JV immeuble	%	Capitaux propres	%	Cabinet	Travaux	Scope
FIPP	1 057	37%	432	0%	-69 424	96%	Exco / Deloitte	Audit	A
ALLIANCE 95	-279	-10%	12 600	14%	-6 906	10%	Exco	Revue limitée	B
BRIAULX	-3 292	-114%	21 260	24%	-10 446	14%	Deloitte	Revue limitée	B
BRIHAM	-681	-24%	11 080	13%	1 327	-2%	Deloitte	Revue limitée	B
BSM	1	0%	0	0%	311	0%	Exco	Revue limitée	B
HILGROVE INVEST	-107	-4%	12 929	15%	-3 166	4%	Exco	Revue limitée	B
HILLGROVE LIMITED	-190	-7%	0	0%	597	-1%	Exco	Revue limitée	B
KENTANA	24	1%	0	0%	-4 996	7%	Exco	Revue limitée	B
LE BREVENT	3 029	105%	9 261	11%	13 095	-18%	Exco	Revue limitée	B
LIPO	0	0%	0	0%	-478	1%	Exco	Revue limitée	B
SAMRIF	107	4%	2 460	3%	943	-1%	Exco	Revue limitée	B
HALPYLLES	2	0%	0	0%	6	0%	Deloitte	Revue limitée	B
France TOURISME IMMOBILIER	174	6%	0	0%	4 373	-6%	Deloitte	Audit	A
SUISSE DESIGN ET CREATION	-14	0%	0	0%	63	0%	Deloitte	Revue limitée	B
FIDRA	-48	-2%	0	0%	-6 942	10%	Deloitte	Revue limitée	B
MEGEVE INVEST	0	0%	0	0%	0	0%	Deloitte	Revue limitée	B
SOUS CONSO FPN	3 103	107%	17 771	20%	9 213	-13%	Audit Plus / S&W Associés	Audit	A
<b>Total</b>	<b>2 888</b>	<b>100%</b>	<b>87 794</b>	<b>100%</b>	<b>-72 430</b>	<b>100%</b>			



### Résultat net

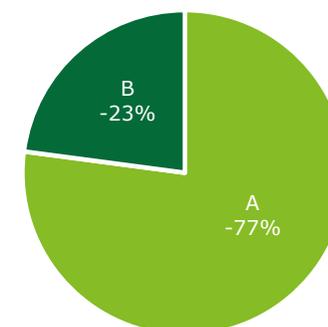


### Immeubles de placement



\* Nos travaux réalisés sur la juste valeur des immeubles de placement ont un taux de couverture de 77%, via l'audit des immeubles portés par la SCI Briaulx, Hillgrove, Le Brevent, Briham et A95

### Capitaux propres



# Travaux d'audit réalisés en dehors des réseaux des commissaires aux comptes/ Recours à des experts externes

# Travaux d'audit réalisés en dehors des réseaux des commissaires aux comptes

## Présentation des entités ayant un commissaire aux comptes externes

Les entités dont les travaux d'audit sont réalisés par des personnes physiques ou des cabinets d'audit qui ne sont pas membres du réseau de l'un des commissaires aux comptes certifiant les comptes consolidés sont les suivantes :

Entité	Pays	Méthode de conso	Cabinet(s)	Travaux	Conclusion
Palier FPN	France	Intégration globale	Audit Plus / S&W Associés	Audit	Certification sans réserve

Dans le cadre de la remontée de leur conclusion, ces deux cabinets nous ont également confirmé leur indépendance vis-à-vis des entités auditées.

# Recours à des cabinets d'audit hors réseau ou à des experts externes pour les besoins de l'audit

---

## **Présentation**

---

Néant.

# Approche d'audit

# Approche d'audit

## Points clés de l'audit et autres points significatifs

### Approche mise en œuvre sur les comptes significatifs

Comptes significatifs / risques d'anomalies significatives	Tests de procédures	Contrôles de substance (sur les comptes eux-mêmes)	Points clés de l'audit envisagés
Evaluation des immeubles de placement	✓	✓	✓
Evaluation de l'ensemble immobilier du Blanc-Mesnil	✓	✓	✓
Evaluation des titres de participation dans les comptes sociaux	✓	✓	✓
Evaluation des actifs liés à la marque Jacques Fath		✓	
Application de IFRS 16	✓	✓	



# Points clés de l'audit des comptes consolidés

## Evaluation des immeubles de placement à la juste-valeur

---

### Risque identifié et principaux jugements

---

- La détermination de la juste-valeur des immeubles de placement en accord avec la norme IAS 40 nécessite le recours à un expert indépendant pour déterminer cette valeur, en faisant appel à une méthode multi-critères et reposant sur des estimations significatives.
  - Le caractère significatif des immeubles de placement au regard du bilan consolidé pris dans son ensemble, et le nombre important de paramètres et hypothèses à prendre en compte pour la valorisation nous conduisent à considérer la juste-valeur des immeubles de placement comme un point clé de l'audit.
- 

### Notre approche d'audit

---

- Contrôle de l'indépendance de l'expert immobilier à l'origine des expertises, au regard de sa renommée sur la place et du potentiel lien de dépendance existant envers la société
  - Obtention de la synthèse des évaluations définitives au 31 Décembre en version signée, puis sélection d'expertises à tester
  - Pour chacune des sélections, revue par notre cellule Deloitte Immobilier de l'approche retenue, de la cohérence d'ensemble des hypothèses retenues par rapports aux données de marché à notre disposition et le contexte particulier applicable à la société
  - Echanges entre nos experts immobiliers et les experts en charge des évaluations, pour discuter des hypothèses retenues dans les calculs
  - Validation par l'équipe d'audit des principales données utilisées dans le récapitulatif des baux en cours (surfaces, loyers, franchise, etc...)
  - Contrôle arithmétique des calculs effectués, et comparaison de la juste-valeur arbitrée avec notre contre valorisation.
-

# Points clés de l'audit des comptes consolidés

## Evaluation des immeubles de placement à la juste-valeur

### Tableau de synthèse

Le groupe a fait appel aux cabinets JLL, Catella, Knight Franck, Bergeras Expertises et Colomer pour la réalisation de plusieurs expertises au 31/12/2019.

La variation de valeur des immeubles de placement peut être synthétisée comme suit :

Entité		31/12/2018	Var JV	Amts	Travaux / acq°	Ecart de valo	31/12/2019
Samrif	Clos la Garenne	2 460					2 460
SCI Briaulx	Le Varet - Arc 2000	18 380	2 880				21 260
Le Brevent	Aujon	12 300	-3 079				9 221
Briham	Le Totem	10 800	280				11 080
Le Brevent	Résidence la Forêt	40					40
Alliance 95	Route du planay	12 600					12 600
FIPP	Terrain Jean Bouin	360	72				432
Hillgrove	Charles Street	12 297				632	12 929
Pamier	Centre d'affaires Paris Nord	17 450		321			17 771
<b>Total</b>		<b>86 687</b>	<b>153</b>	<b>321</b>	<b>0</b>		<b>87 793</b>

**Scope testé :**  
77% du total actif  
99 % de la variation de juste valeur

#### 1 SCI Briaulx – Le Varet – Arc 2000 (+2,9 m€)

L'augmentation de la valeur de l'actif est due à plusieurs facteurs macro environnementaux (Arc 2000 est au dessus de 2000 mètres d'altitudes, offrant de bonnes conditions de neige...), micro environnementaux (l'immeuble est à proximités des pistes, accessibles à pied...). L'immeuble offre des installations de bonnes qualités.

#### 2 Le Brevent - Aujon (-3,1 m€)

La baisse s'explique notamment par la fin du bail non renouvelée du mono-locataire de ce bien sur le S1 2019. 31.12.2019, Aujon ne dispose donc pas de locataires. D'autre part, le taux de capitalisation utilisé pour l'estimation de l'immeuble est de 7% contre 5,52% au 31.12.2018.

#### 3 Briham – Le Totem (+0,3 m€)

Le cabinet d'expertise Catella justifie l'augmentation de la valeur du bien détenu par Briham de +0,3m€ par l'excellente localisation de l'immeuble (dans une station de ski renommée, au pied des pistes).

# Points clés de l'audit des comptes consolidés

## Evaluation de l'ensemble immobilier du Blanc-Mesnil

---

### Risque identifié et principaux jugements

---

- La société Pamier détenue par la Foncière Paris Nord, filiale du groupe FIPP, détient un ensemble immobilier de bureaux situé au Blanc-Mesnil et dont le plan local d'urbanisme est actuellement gelé.
  - L'aléa existant sur l'obtention d'un nouveau plan local d'urbanisme favorable à la société, tant en termes de surfaces que de répartition entre les différents types de locaux (résidentiel libre, résidentiel mixte ou commerces) limite la portée d'une évaluation immobilière réalisée par un expert indépendant selon les mêmes méthodes que celles appliquées sur les autres immeubles.
  - Par conséquent, la société a pris la décision de comptabiliser cet immeuble à son coût amorti au 31 Décembre 2019 soit 17,8 m€. Cette position est justifiée par la direction par :
    - ✓ Une offre de reprises a été reçue de la part du groupe Novaxia pour un montant de 20,8m€. Cette offre aboutira probablement à la signature d'un compromis de vente courant 2020.
    - ✓ Les estimations de la valeur du terrain réalisées par le Crédit Foncier immobilier sur la base de deux hypothèses alternatives de plan d'urbanisme formulées par la société, estimations reconfirmées dans une lettre du Crédit Foncier Immobilier datant d'avril 2019.
- 

### Notre approche d'audit

---

- Contrôle de l'indépendance de l'expert immobilier à l'origine des expertises, au regard de sa renommée sur la place et du potentiel lien de dépendance existant envers la société ;
  - Examen par la cellule Deloitte immobilier des méthodes appliquées et hypothèses formulées pour les deux valorisations alternatives effectuées ;
  - Réalisation par la cellule Deloitte immobilier d'un calcul modifié sur la base d'une hypothèse dégradée du plan local d'urbanisme (variation de la répartition entre le résidentiel libre et le résidentiel mixte).
-

# Points clés de l'audit des comptes sociaux

## Evaluation des titres de participation

---

### Risque identifié et principaux jugements

---

- Estimations significatives : évaluation des titres de participation
  - Tests de dépréciation effectués par l'entité sur la base de plusieurs critères :
    - Une approche centrée sur des éléments historiques (montant des capitaux propres, cours de bourse pour les filiales cotées, juste-valeur des immeubles de placement détenus);
    - Une approche basée sur des éléments prospectifs (plan d'affaires, offre de rachat en cours par un repreneur, etc...)
- 

La préparation des budgets et l'évaluation de la juste-valeur des actifs détenus par les filiales requiert une part importante de jugement de la part de la direction, et la prise en compte d'hypothèses structurantes.

---

### Notre approche d'audit

---

- Validation des états financiers des filiales utilisés pour déterminer la situation nette avec les états comptables audités ou revus par l'un de nos cabinets selon la répartition figurant en annexe
  - Revue de la juste-valeur des actifs immobiliers détenus par les filiales telle que calculée par les experts immobiliers (Cf. point-clé et programme de travail en slide suivant), et comparaison des situations nettes ainsi réévaluées avec la valeur comptable des titres de participation
-

# Points clés de l'audit des comptes annuels

## Evaluation des titres de participation et créances rattachées

### Tableau de synthèse

La valorisation des titres de participation dans les comptes sociaux se résume de la façon suivante au 31 décembre 2019:

Entité	VB Titres	QP sit nette	Prov titres	VNC cloture	Provisions créances
Alliance 95	16 087	20 313		16 087	
Brevent	16 672	3 675	12 996	3 676	
Briaulx	8 316	18 647		8 316	
Briham	3 486	2 081	1 405	2 081	
Kentana	20	2 138		20	
SCI Lipo	1	15 460		1	
SCI Megève Invest	1	846	0	1	
Samrif	1	- 1 813		1	1 813
BSM	420	110	309	111	
FTI	4 320	3 454	864	3 456	
Halpylles	1	- 651	1	-	
Venus	7 175	289 418		7 175	
<b>Total</b>	<b>56 500</b>		<b>15 574</b>	<b>40 926</b>	<b>1 813</b>

1

Dépréciation de 13 M€ comptabilisé sur les titres du Brevent sur FY19, s'expliquant essentiellement par la distribution de 14 M€ de prime d'apport Le Brevent à FIPP sur 2019.

# Autres sujets importants de l'audit des comptes consolidés

## Evaluation de la marque Jacques Fath

### Contexte:

La société FIDRA, filiale du groupe intégrée globalement dans les comptes consolidés, est propriétaire de la marque Jacques Fath, ancienne maison de haute couture.

Au 31 Décembre 2019, les actifs figurant dans les comptes consolidés au titre de cette marques sont les suivants:

- 730 k€ de fonds de commerce
- 10 k€ de stocks, essentiellement constitués de cuirs.

L'antériorité des stocks présents depuis la reprise de la marque, et l'absence d'activité de cette marque en sommeil nous ont poussé à nous interroger sur la valeur vénale de ces actifs à la clôture.

A noter qu'une partie du stock a été déprécié à hauteur de 127K€ en 2019 (VNC au 31.12.2019 de 10k€).

Pour justifier l'absence de dépréciation à comptabiliser sur ces éléments, la direction nous a fait part d'un impairment test réalisé sur cette actif au 31.12.2019 n'indiquant pas de perte de valeur sur 2019

De plus, la direction considère que la valeur minimale de réalisation de la marque s'établit à la VNC.

Le projet de cession de la marque évoqué en 2018 n'a pas connu d'avancée sur 2019, néanmoins un autre projet de reprise semble plus probable d'ici l'année prochaine.

Compte tenu des données théorique utilisées dans l'impairment test, nous ne sommes pas en mesure d'évaluer de manière complètement satisfaisante une dépréciation éventuelle de cet actif → une mention en lettre d'affirmation de la dépréciation de cet actif sera indiqué en « incertitude non chiffrable » pour tout ou partie de cet actif.

# Autres points significatifs

## Application de la norme IFRS 16

Applicable au 1<sup>er</sup> Janvier 2019, IFRS 16 se voit appliquée pour 2 baux de locations chez FIPP, à savoir :

- Bail de sous location entre Acanthe et FIPP :
  - Bail de **12 ans** signé le 29 Décembre 2015 au loyer annuel de **109K€**
  - Localisation : 2 rue Bassano, 75016, Paris
- Bail de location entre FPN et Vénus :
  - Bail de **9 ans** signé le 15 Mars 2012 au loyer annuel de **7K€**
  - Localisation : 15 rue de la banque, 75002, Paris

Nous avons validé le taux implicite appliqué sur les contrats de location et nous sommes assurés du correct retraitement du droit d'utilisation ainsi que la dette de loyer à comptabiliser au bilan. La société applique la méthode rétrospective simplifiée.

### **Au 31.12.2019, l'actualisation des loyers permet de constater :**

A l'Actif :

- Droit d'utilisation : **990K€ (dont 16k€ issus de la réindexation des loyers) pour FIPP et 53 k€ pour FPN**
- Amortissement cumulés : **108 k€ pour FIPP et 8 k€ pour FPN**

Au Passif :

- Dette de loyers : **884 k€ pour FIPP (dont 16k€ de réindexation) et 10 k€ pour FPN**

Au P&L

- Dotation aux amortissement : **108 k€ pour FIPP et 8 K€ pour FPN**
- Charge d'intérêts : **7k€ pour FIPP et 1 K€ pour FPN**

# Méthodes d'évaluation



# Méthodes d'évaluation

- Comme indiqué dans la note 2.2 – Recours à des estimations de l'annexe des projets de comptes consolidés, dans le cadre de la clôture, la direction de votre société a mis en œuvre des méthodes d'évaluation nécessitant, le cas échéant, l'utilisation d'estimations et d'hypothèses ou fait appel à des jugements.
- Dans le cadre de nos travaux, nous avons examiné les pratiques comptables retenues et les méthodes d'évaluation appliquées aux comptes consolidés et annuels ainsi que l'incidence des changements, le cas échéant, parmi lesquels les points suivants :

## Méthodes d'évaluation appliquées et changements éventuels sur l'exercice

Zone d'estimation	Note de l'annexe	Méthode appliquée	Recours à un expert	Changement par rapport à l'exercice précédent	Information appropriée en annexe
Valorisation des titres de participation	3.2 - Immobilisations financières	Situation nette + PV latentes sur immeubles	Non	Aucun	OUI
Valorisation des immeubles de placement	2.5 - Immeubles de placement	Juste-valeur selon une méthode multi-critères	Expert immobilier	Aucun	OUI
Valorisation de l'immeuble Pamier	4.3 Bilan abrégé du groupe FPN	Maintien du coût amorti appuyé par les offres reçues et les expertises du Crédit Foncier Immobilier	Expert immobilier	Aucun	OUI

# Déroulement de la mission

# Qualité du processus de clôture et difficultés rencontrées

---

## Déroulement de la mission

---

Nos procédures se sont déroulées conformément à notre plan d'audit figurant en annexe.

Le processus de clôture a été maîtrisé et les problématiques rencontrées ont été anticipées. Nous n'avons pas rencontré de difficultés importantes pendant le contrôle légal des comptes.

Consolidation et travaux centraux :

Bonne préparation de la clôture des comptes consolidés.

Comptes statutaires des filiales :

Bonne préparation et documentation de l'arrêté des comptes.

Communication régulière des commissaires aux comptes avec le management et les opérationnels tout au long de la période, et consultations fréquentes.

Nous n'avons pas rencontré de difficultés importantes pendant le contrôle légal des comptes.

---

# Continuité d'exploitation

# Continuité d'exploitation

Lors de l'établissement des comptes, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Dans le cadre de notre audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, nous apprécions le caractère approprié de l'application par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation.

La direction n'a pas identifié de points relatifs à la continuité d'exploitation qui nécessiterait d'être mentionné dans l'annexe notamment au regard des effets de la crise Covid 19.

Nos travaux ne conduisent pas à porter d'informations complémentaires à votre connaissance.

La mission de certification des comptes ne consiste toutefois pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de la personne ou de l'entité contrôlée (art. L.823-10-1 du code de commerce).

# Contrôle interne

# Contrôle interne

La nature et l'étendue des travaux que nous avons effectués sur le contrôle interne ont été déterminés en fonction des travaux que nous avons estimé nécessaires pour émettre une opinion sur les comptes. Ils n'avaient pas pour but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société et nous n'exprimons aucune opinion sur le contrôle interne.

Nous n'avons pas relevé de faiblesses significatives dans le système de contrôle interne comptable et financier de la société FIPP.

Nous n'avons pas relevé tous les points d'amélioration qu'une étude plus approfondie du contrôle interne permettrait d'identifier.

# Contrôle interne

Les principaux cycles opérationnels de la société ont été revus en novembre 2019 dans le cadre de notre intervention sur les comptes annuels et consolidés de l'exercice 2019.

Cycle revue	Contrôles clé identifiés	Conclusion sur le design du contrôle
Paie - Personnel	<ul style="list-style-type: none"><li>• Les embauches sont validées par le directeur général.</li><li>• La gestion de la paie est externalisée</li></ul>	Satisfaisant
Immobilisations	<ul style="list-style-type: none"><li>• De par leur caractère central dans l'activité du groupe, les investissements dans des immeubles à forte valeur sont tous validés par la direction</li></ul>	Satisfaisant
Achats	<ul style="list-style-type: none"><li>• Les contrôleurs de gestion s'assurent de la cohérence des charges liées aux immeubles avec les périodes précédentes et leur connaissance du fonctionnement de l'actif.</li></ul>	Satisfaisant
Ventes	<ul style="list-style-type: none"><li>• Les baux sont tous signés par la direction.</li></ul>	Satisfaisant
Trésorerie	<ul style="list-style-type: none"><li>• Tout ordre d'achat ou de virement de titres est vérifié par le Directeur Général, qui valide également les chèques à émettre sur la base de la documentation appropriée</li></ul>	Satisfaisant
Evaluation des immeubles	<ul style="list-style-type: none"><li>• La direction financière s'assure de la cohérence des évaluations réalisées par les experts sur la base des documents de base transmis par les gestionnaires. Des échanges ont lieu en cas de désaccord sur une ou plusieurs hypothèses retenues.</li></ul>	Satisfaisant



# Fraude

# Fraude

## Rôles respectifs

La prévention et la détection de la fraude sont de la responsabilité de la direction et de la gouvernance. Ceci inclut la mise en place de contrôles internes garantissant notamment la protection des actifs, la fiabilité des comptes et la conformité aux lois et règlements applicables. Il nous appartient, en tant que commissaires aux comptes, d'obtenir l'assurance raisonnable, mais non absolue, que les comptes ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

## Déclarations écrites demandées et non encore obtenues

Comme lors des clôtures antérieures, nous avons demandé à la direction de nous confirmer par écrit les trois points suivants :

- L'existence de contrôles destinés à prévenir et détecter les erreurs et les fraudes ont été conçus et mis en œuvre ;
- Son appréciation sur le risque que les comptes puissent comporter des anomalies significatives résultant de fraudes ;
- L'existence de fraude suspectées ou avérées dont elle a eu connaissance, susceptibles d'entraîner des anomalies significatives dans les comptes.

# Dispositions législatives, réglementaires et statutaires

# Dispositions législatives, réglementaires ou statutaires

Dans le cadre de notre audit, nous avons pris en considération le risque d'anomalies significatives dans les comptes résultant du non-respect éventuel de textes légaux et réglementaires.

Nos travaux n'avaient pas pour but de contrôler la correcte application, par la société et les entités incluses dans son périmètre de consolidation, de l'ensemble des dispositions légales et réglementaires qui leur sont applicables.

Pour permettre au conseil d'administration remplissant les fonctions de comité d'audit de réaliser sa mission, il nous appartient de vous communiquer, au même titre qu'au conseil d'administration les manquements par rapport aux obligations légales, réglementaires et statutaires que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission ou dont nous avons été avisés, sans avoir à rechercher l'existence de ces manquements. Il nous appartient également de signaler à la plus prochaine assemblée générale les irrégularités que nous aurions relevées au cours de notre mission.

Nos travaux ne nous conduisent pas à porter à votre connaissance de cas importants de non-respect des dispositions législatives, réglementaires ou statutaires que nous avons jugés pertinents pour permettre au comité d'audit d'accomplir ses tâches.

# Synthèse des anomalies non corrigées

# Synthèse des anomalies non corrigées

## Comptes sociaux

Néant

---

## Comptes consolidés

-91 k€ de différence de juste valeur des immeubles de placement suite à la dernière expertise obtenue sur le bien des Arcs (entité Briaulx).

---

# Liste des autres anomalies relevées et non corrigées portant sur la présentation des comptes annuels /consolidés ou sur l'annexe

## Présentation

Dans les comptes consolidés uniquement :

Non étalement de la franchise sur le Totem, impactant le Chiffre d'Affaires et la variation de juste-valeur pour respectivement +61 k€ et -61 k€.

---

## Annexe

Néant

---

## Incertitude non chiffrable

Dans les comptes consolidés uniquement :

Vous nous avez communiqué malgré les éléments d'évaluation que nous vous avons transmis votre incertitude non chiffrable sur une dépréciation du fonds de commerce Jacques FATH pour tout ou partie de la valeur nette comptable qui s'élève à 730 k€ au 31/12/2019.

---



# Annexes



# Chiffres clés

# Chiffres-clés – Comptes consolidés

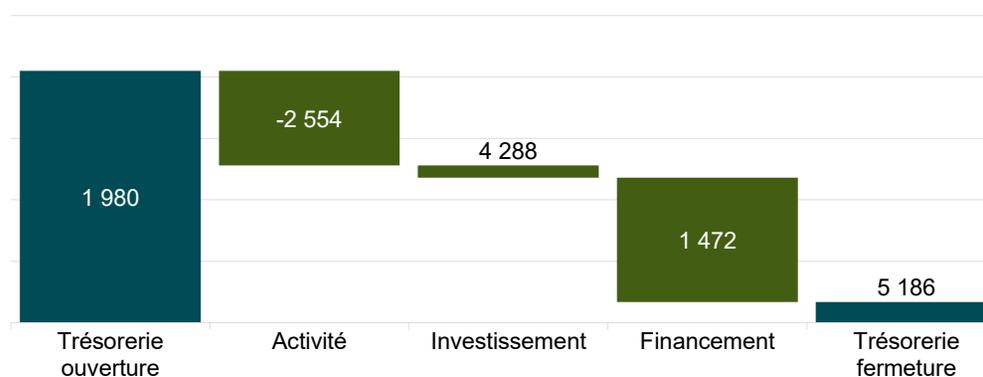
## Bilan actif

Actif	31/12/2019	31/12/2018	Var	%
Immeubles de placement	87 794	86 688	1 106	1%
Actif incorporels	748	177	571	323%
Actifs corporels	1 028	748	280	37%
Actifs financiers	8 174	7 757	417	5%
<b>Total actifs non courants</b>	<b>97 744</b>	<b>95 370</b>	<b>2 374</b>	<b>2%</b>
Stocks	10	143	-133	-93%
Clients et comptes rattachés	1 641	820	821	100%
Autres créances	1 456	1 572	-116	-7%
Autres actifs courants	13	29	-16	-55%
Actifs financiers courants	142	150	-8	-6%
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5 186	1 980	3 206	162%
Immeubles destinés à la vente	0	5 100	-5 100	
<b>Total actifs courants</b>	<b>8 448</b>	<b>9 793</b>	<b>-1 345</b>	<b>-14%</b>
<b>Total actif</b>	<b>106 193</b>	<b>105 163</b>	<b>1 030</b>	<b>1%</b>

### 1 Immeubles de placement

Entité	31/12/2019	31/12/2018	Variation
Samrif	2 460	2 460	0
SCI Briaulx	21 260	18 380	-2 880
Le Brevent	9 221	12 300	3 079
Briham	11 080	10 800	-280
Le Brevent	40	40	0
Alliance 95	12 600	12 600	0
FIPP	432	360	-72
Hillgrove	12 929	12 297	-632
Pamier	17 771	17 450	-321
<b>Total</b>	<b>87 793</b>	<b>86 687</b>	<b>-1 106</b>

### 2 Variation de trésorerie de la période



# Chiffres-clés – Comptes consolidés

## Bilan passif

Passif	31/12/2019	31/12/2018	Var	%
Capital	15 000	15 000	0	0%
Réserves consolidées	59 052	55 604	3 448	6%
Résultat net consolidé	-714	-1 567	853	-54%
<b>Capitaux propres - part groupe</b>	<b>73 338</b>	<b>69 037</b>	<b>4 301</b>	<b>6%</b>
Réserves minoritaires	1 266	4 383	-3 117	-71%
Résultat net minoritaires	-2 175	-4 244	2 069	-49%
<b>Capitaux propres d'ensemble</b>	<b>72 429</b>	<b>69 176</b>	<b>3 253</b>	<b>5%</b>
Passifs financiers non courants	857	0	857	n;a
Provisions pour risques et charges	591	846	-255	-30%
<b>Total des dettes non courantes</b>	<b>1 448</b>	<b>846</b>	<b>602</b>	<b>71%</b>
Passifs financiers courants	154	3 756	-3 602	-96%
Dépôts et cautionnements	313	316	-3	-1%
Fournisseurs	3 053	3 086	-33	-1%
Dettes fiscales et sociales	9 927	8 852	1 075	12%
Autres dettes	18 721	18 888	-167	-1%
Autres passifs courants	148	244	-96	-39%
<b>Total des dettes courantes</b>	<b>32 316</b>	<b>35 142</b>	<b>-2 826</b>	<b>-8%</b>
<b>Total passif</b>	<b>106 193</b>	<b>105 163</b>	<b>1 030</b>	<b>1%</b>

### Capitaux propres consolidés

Les capitaux propres consolidés sont impactés par le résultat de l'exercice - 714K€, et d'une augmentation de réserves de +3,5M€ en 2019 imputable essentiellement à l'impact de la cession de 50% des parts d'Hillgrove Invest sur 2019.

### EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES

Les dettes financières courantes baissent de - 3,6 m€ en raison principalement du remboursement des emprunts sur PAMIER.

# Chiffres-clés – Comptes consolidés

## Compte de résultat

en K€	31/12/2019	31/12/2018	Var K€	Var %
Loyers	1 875	2 176	(301)	-14%
Charges locatives refacturées	523	813	(290)	-36%
Charges locatives globales	(2 867)	(3 531)	664	-19%
<b>Revenus net des immeubles</b>	<b>(469)</b>	<b>(542)</b>	<b>73</b>	<b>-14%</b>
Revenu des autres activités	6	-	6	na
Frais de personnel	(529)	(530)	1	0%
Autres frais généraux	(1 168)	(1 090)	(78)	7%
Autres produits et autres charges	1 621	(691)	2 312	-335%
Variation de valeur des immeubles	153	492	(339)	-69%
DAP	(2 634)	(4 066)	1 432	-35%
RAP	310	946	(636)	-67%
Résultat de cession des entités déconsolidées	-	(1)	1	-100%
<b>Résultat opérationnel avant cession</b>	<b>(2 713)</b>	<b>(5 481)</b>	<b>2 768</b>	<b>-51%</b>
Quote part de résultat des sociétés MEE	-	-	-	na
Résultat de cession d'immeubles destiné à la vente	10	-	-	na
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(2 703)</b>	<b>(5 481)</b>	<b>2 778</b>	<b>-51%</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents tréso	(8)	(111)	103	-93%
Coût de l'endettement financier brut	(81)	(147)	66	-45%
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(89)</b>	<b>(258)</b>	<b>169</b>	<b>-66%</b>
Autres produits et charges financiers	(96)	(62)	(34)	55%
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>(2 889)</b>	<b>(5 801)</b>	<b>2 912</b>	<b>-50%</b>
Impôt sur le résultat	-	(10)	10	-100%
<b>Résultat net</b>	<b>(2 889)</b>	<b>(5 811)</b>	<b>2 922</b>	<b>-50%</b>

1

### REVENUS NETS DES IMMEUBLES

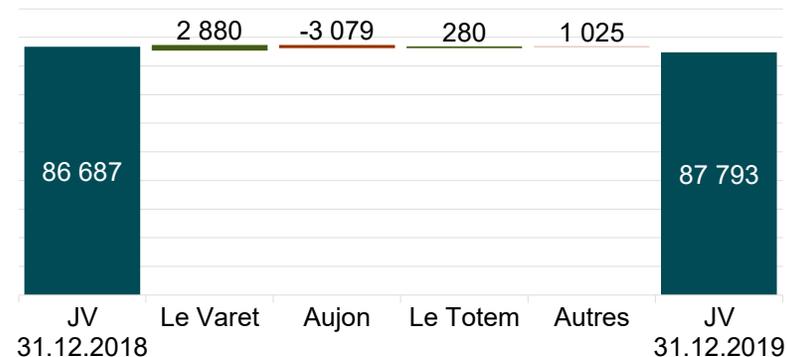
Les revenus nets des immeubles sont négatifs en 2019, en raison de la prise en compte du palier FPN, au sein duquel les charges locatives non refacturées sur l'immeuble détenu par Pamier augmente du fait du départ des locataires (plus aucun locataire à fin 2019, le dernier est parti à la fin mars 2019)

1

2

2

### Variation juste-valeur des immeubles



# Identification des associés d'audit principaux

# Identification des associés d'audit principaux

	Cabinet d'audit	Associé signataire
<b>Emetteur</b> FIPP	Exco Paris Ace Deloitte & Associés	Arnaud DIEUMEGARD Benjamin HADDAD
<b>Filiales importantes</b> FTI Sous-conso FPN	Deloitte & Associés Audit Plus / S&W Associés	Benjamin HADDAD Nicolas GOLDET / Maryse LE GOFF

# Répartition des travaux entre les commissaires aux comptes

# Répartition des travaux entre les commissaires aux comptes

## Travaux sur la société mère

Comptes consolidés FIPP	Exco Paris Ace	Deloitte & Associés
Périmètre	X	
Reprise des liasses	X	
Eliminations intercompagnies	X	
Variations des capitaux propres	X	X
Passage résultat consolidé	X	X
Retraitement liés aux distorsions social / conso (provisions internes, etc...)	X	
IFRS 16	X	X
IAS 12: Suivi des problématiques liées au régime SIIC		X
Annulation des titres d'autocontrôle	X	
Retraitement du 3 <sup>ème</sup> étage de la rue Bassano		X
Traitement de l'immeuble du Blanc Mesnil	X	X
JV des immeubles de placement		X
JV des instruments financiers	X	
Etalement des loyers	X	
Evaluation de la marque Jacques Fath	X	X
Validation des intérêts minoritaires	X	
Revue analytique des états financiers consolidés	X	X
Tableau de flux de trésorerie		X
Validation de l'information financière	X	X

Comptes annuels FIPP	Exco Paris Ace	Deloitte & Associés
Chiffre d'Affaires		X
Autres produits		X
Charges externes	X	
Impôts et taxes	X	
Personnel	X	
Résultat financier		X
Résultat exceptionnel	X	X
Impôt sur les sociétés		X
Immobilisations corporelles	X	
Immobilisations incorporelles	X	
Immobilisations financières	X	
Clients		X
Autres créances		X
Disponibilités		X
Capitaux propres	X	
Provisions R&C	X	X
Dettes financières		X
Dettes fournisseurs	X	
Dettes fiscales et sociales	X	
Autres dettes	X	
Comptes de régularisation	X	



# Répartition des travaux entre les commissaires aux comptes

## Travaux sur les filiales

### Entités disposant d'un commissaire aux comptes (audit)

Sociétés du groupe	Exco Paris Ace	Deloitte & Associés	Audit Plus	S&W Associés
FIPP	X	X		
France TOURISME IMMOBILIER (FTI)		X		
FPN			X	X

### Entités sans commissaire aux comptes (revues limitées)

Sociétés du groupe	Exco Paris Ace	Deloitte & Associés
SCI BRIAULX		X
SCI BRIHAM		X
SCI LES HALPYLLES		X
FIDRA		X
SUISSE DESIGN CREATION		X
MEGEVE INVESTISSEMENT		X

Sociétés du groupe	Exco Paris Ace	Deloitte & Associés
SCI LE BREVENT	X	
BSM	X	
LIPO	X	
SAMRIF SNC	X	
KENTANA	X	
HILLGROVE INVEST	X	
HILLGROVE LIMITED	X	

# Déclarations annuelles d'indépendance des commissaires aux comptes

# Déclaration annuelle d'indépendance du cabinet Deloitte & Associés

**Déclaration d'indépendance annuelle du commissaire aux comptes pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.**

**Au président du conseil d'administration remplissant les fonctions de comité d'audit,**

En application des dispositions de l'article L.823-16 du code de commerce, nous vous communiquons notre déclaration annuelle d'indépendance.

Nous rappelons que Deloitte & Associés est affilié au réseau international Deloitte\*.

Sur la base des procédures mises en place au sein de notre cabinet, nous vous confirmons, au titre de l'exercice clos le [x], que nous n'avons pas identifié de situation ou de risque de nature à affecter notre indépendance vis-à-vis de votre société<sup>1</sup>. Le cabinet Deloitte & Associés, les membres de sa direction ainsi que les associés, senior managers et managers<sup>2</sup> intervenant sur l'audit de votre société<sup>1</sup> ont respecté les règles d'indépendance applicables en France, telles qu'elles sont fixées en particulier par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Nous vous communiquerons dans un courrier distinct l'actualisation des informations mentionnées à l'article L.820-3 du code de commerce détaillant les prestations fournies par nous-mêmes et notre réseau au titre des services autres que la certification des comptes à votre société<sup>1</sup> ainsi qu'aux entités contrôlantes et contrôlées au sens des I et II de l'article L.233-3 du code de commerce.

**Fait à Paris-La Défense, le 29/04/2020**

Deloitte & Associés



Benjamin HADDAD

\*Deloitte fait référence à un ou plusieurs cabinets membres de Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL), société de droit anglais (« private company limited by guarantee »), et à son réseau de cabinets membres constitués en entités indépendantes et juridiquement distinctes. DTTL (ou « Deloitte Global ») ne fournit pas de services à des clients. Pour en savoir plus sur notre réseau global de firmes membres : [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about). En France, Deloitte SAS est le cabinet membre de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, et les services professionnels sont rendus par ses filiales et ses affiliés.

# Déclaration annuelle d'indépendance du cabinet Exco Paris ACE

**Déclaration d'indépendance annuelle du commissaire aux comptes pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.**

**Au président du conseil d'administration remplissant les fonctions de comité d'audit,**

En application des dispositions de l'article L.823-16 du code de commerce, nous vous communiquons notre déclaration annuelle d'indépendance.

Nous rappelons que Exco Paris Ace est membre du réseau Kreston International.

Sur la base des procédures mises en place au sein de notre cabinet, nous vous confirmons, au titre de l'exercice clos le [x], que nous n'avons pas identifié de situation ou de risque de nature à affecter notre indépendance vis-à-vis de votre société. Le cabinet Exco Paris ACE, les membres de sa direction ainsi que les associés, senior managers et managers<sup>2</sup> intervenant sur l'audit de votre société ont respecté les règles d'indépendance applicables en France, telles qu'elles sont fixées en particulier par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Nous vous communiquerons dans un courrier distinct l'actualisation des informations mentionnées à l'article L.820-3 du code de commerce détaillant les prestations fournies par nous-mêmes et notre réseau au titre des services autres que la certification des comptes à votre société<sup>1</sup> ainsi qu'aux entités contrôlantes et contrôlées au sens des I et II de l'article L.233-3 du code de commerce.

**Fait à Paris, le 29/04/2020**

Exco Paris ACE



Arnaud DIEUMEGUARD

# Services fiscaux et d'évaluation fournis par le réseau des cabinets des commissaires aux comptes

# Services fiscaux et d'évaluation fournis par le réseau des cabinets des commissaires aux comptes

	Services fiscaux et d'évaluation	Effet sur les comptes annuels et consolidés	Honoraires
Cabinet Deloitte & Associés	Néant	Non applicable	Non applicable
Cabinet Exco Paris ACE	Néant	Non applicable	Non applicable

# Information relative aux honoraires des commissaires aux comptes

# Information relative aux honoraires des commissaires aux comptes

<i>Montants en €</i>	<b>Deloitte &amp; Associés</b>	<b>Exco Paris</b>	<b>Total</b>
<b>Certification des comptes</b>			
Société tête de groupe	44	29	73
Filiales intégrées globalement	22	0	22
<b>Sous-total I</b>	<b>66</b>	<b>29</b>	<b>95</b>
<b>Services autres que la certification des comptes</b>			<b>0</b>
Informations RSE	0	0	0
Attestation covenant	0	0	0
Autres interventions	0	0	0
<b>Sous-total II</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>66</b>	<b>29</b>	<b>95</b>





## **A propos de Deloitte**

Deloitte fait référence à un ou plusieurs cabinets membres de Deloitte Touche Tohmatsu Limited (« DTTL »), son réseau mondial de cabinets membres et leurs entités liées. DTTL (également appelé « Deloitte Global ») et chacun de ses cabinets membres sont des entités indépendantes et juridiquement distinctes. DTTL ne fournit pas de services à des clients. Pour en savoir plus : [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about). En France, Deloitte SAS est le cabinet membre de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, et les services professionnels sont rendus par ses filiales et ses affiliés.

Deloitte est l'un des principaux cabinets mondiaux de services en audit & assurance, consulting, financial advisory, risk advisory et tax & legal. Avec 312 000 collaborateurs implantés dans 150 pays, Deloitte, depuis plus de 150 ans, a su gagner par sa qualité de service la confiance de ses clients et créer ainsi la différence. Deloitte sert 80% des entreprises du Fortune Global 500®.

Deloitte France regroupe un ensemble de compétences diversifiées pour répondre aux enjeux de ses clients, de toutes tailles et de tous secteurs. Fort des expertises de ses 6 900 associés et collaborateurs et d'une offre multidisciplinaire, Deloitte France est un acteur de référence. Soucieux d'avoir un impact positif sur notre société, Deloitte a mis en place un plan d'actions ambitieux en matière de développement durable et d'engagement citoyen.