

FIPP

Société anonyme

2 rue de Bassano

75116 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2019

Exco Paris ACE
5, Avenue Franklin Roosevelt
75008 Paris

Deloitte & Associés
6, place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense Cedex
S.A.S. au capital de 2 188 160 €
572 028 041 RCS Nanterre

FIPP

Société anonyme
2 rue de Bassano
75116 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2019

A l'assemblée générale de la société FIPP

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société FIPP relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le conseil d'administration le 29 avril 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin

de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du code de commerce.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n°537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le changement de méthode comptable relatif à l'application d'IFRS 16 décrit dans la note 2.1.3.1 de l'annexe des comptes consolidés.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement

professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Valorisation des immeubles de placement

Risques identifiés

Les immeubles de placement détenus par le groupe au 31 décembre 2019 figurent au bilan consolidé du groupe FIPP pour un montant total de 88 millions d'euros, compris dans le poste « Immeubles de placement » de l'actif consolidé.

La détermination de la juste-valeur de ces immeubles de placement requiert des estimations significatives de la part de la direction et des experts indépendants, qui tiennent compte de la situation locative des actifs, des conditions financières des baux en cours et/ou des perspectives de commercialisation des surfaces encore vacantes, aussi bien que des transactions récentes réalisées sur des actifs comparables.

Par conséquent, la valorisation des immeubles a été considérée comme un point clé de l'audit, du fait du caractère significatif des immeubles de placement au regard des états financiers consolidés pris dans leur ensemble, et de la part importante de jugement nécessaire pour leur valorisation.

Le paragraphe 2.5 « Immeubles de placement » de la note 2 « Principes et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes consolidés présente la démarche retenue pour déterminer la juste valeur de ces actifs en accord avec la norme IAS 40 – Immeubles de placement.

Procédures d'audit mises en œuvre pour répondre aux risques identifiés

Nous nous sommes assurés de l'indépendance et de la compétence des experts immobiliers impliqués dans la valorisation des immeubles de placement, et avons vérifié l'existence d'un contrôle exercé par la direction sur ces valorisations et les données qui les sous-tendent.

Nous avons par ailleurs contrôlé la validité des informations transmises par la direction aux experts pour déterminer la valeur des actifs, en effectuant des tests de sondage pour valider :

- la cohérence du loyer annuel des baux pris en compte dans l'évaluation avec les factures de loyer récupérées lors de notre audit ou revue limitée des entités concernées ;
- la correcte prise en compte de la période de franchise accordée aux locataires le cas échéant.

Nous avons également comparé les valeurs des immeubles au 31 décembre 2019 avec celles estimées à la clôture précédente, et nous sommes assurés avec nos experts en valorisation immobilière de la cohérence des variations ainsi observées avec les informations disponibles sur les immeubles et le marché immobilier.

Valorisation de l'immeuble situé au centre d'affaires Paris Nord

Risques identifiés

Le paragraphe b - « Foncière Paris Nord » de la note 4.3.2 « Participations ne donnant pas le contrôle » de l'annexe décrit le contexte dans lequel la méthode du coût amorti a été retenue pour la comptabilisation de l'ensemble immobilier détenu par la société Pamier, filiale du groupe FIPP à travers la société Foncière Paris Nord.

Cet ensemble immobilier, figurant à l'actif du bilan pour un montant de 17,8 m€, représente une surface totale de 54 000 m² composée de trois immeubles.

L'incertitude pesant sur la densité constructible et la destination exacte de la zone où se situe l'ensemble immobilier, qui fait l'objet d'un gel consistant à bloquer toute construction pour une durée maximale d'encre 1 ans et demi rend impossible toute évaluation de l'actif à la juste-valeur.

Dans ce contexte, la direction a décidé de comptabiliser l'ensemble immobilier à son coût amorti, dans l'attente de l'obtention d'éléments nouveaux quant à l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Compte tenu de la situation locative actuelle de l'immeuble, des aléas importants pesant sur les restructurations envisagées par le groupe, et de la part importante de jugement exercée

par la direction pour maintenir l'actif à son coût amorti, l'évaluation de l'ensemble immobilier du centre d'affaires Paris Nord a été considéré comme un point clé de notre audit.

Réponse au risque identifié

Pour répondre au risque lié au maintien de l'ensemble immobilier du centre d'affaires Paris Nord à son coût amorti, nous avons mené des entretiens avec la direction pour prendre connaissance des principales évolutions intervenues au cours de l'exercice et jusqu'à la date de notre rapport. Nous avons également procédé à :

- L'examen critique des évaluations immobilières réalisées par un expert indépendant sur la base de deux hypothèses alternatives d'aménagement formulées par le groupe.

Enfin, nous avons eu recours à nos experts immobiliers pour réaliser une analyse de la sensibilité de la valeur de l'actif sur la base d'hypothèses d'aménagement dégradées.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration arrêté le 29 avril 2020. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société FIPP par l'assemblée générale du 5 septembre 2002 pour Deloitte & Associés et par celle du 10 novembre 2011 pour Exco Paris ACE.

Au 31 décembre 2019, Deloitte & Associés était dans la 18^e année de sa mission sans interruption et Exco Paris ACE dans la 9^{ème} année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

Il incombe au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du code de commerce de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises

individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du code de commerce

Nous remettons au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du code de commerce un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du code de commerce, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du code de commerce la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n°537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du code de commerce des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris et Paris-La Défense, le 30 avril 2020

Les commissaires aux comptes

Exco Paris ACE

Deloitte & Associés

A black ink signature, appearing to be 'Arnaud', written in a cursive style.A blue ink signature, appearing to be 'Benjamin', written in a cursive style.

Arnaud DIEUMEGARD

Benjamin HADDAD

BILAN CONSOLIDES

(milliers d'euros)	NOTE	31/12/2019	31/12/2018
Actif			
Immeubles de placement	4.1.1	87 794	86 688
Actifs corporels	4.1.2	1 028	177
Actifs incorporels	4.1.3	748	748
Actifs financiers	4.2.1	8 174	7 757
Total actifs non courants		97 744	95 370
Stocks	4.2.3	10	143
Clients et comptes rattachés	4.2.3	1 641	820
Autres créances	4.2.3	1 456	1 572
Autres actifs courants		13	29
Actifs financiers courants	4.2.4	142	150
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.2.5	5 186	1 980
Immeubles destinés à la vente			5 100
Total actifs courants		8 449	9 793
TOTAL ACTIF		106 192	105 163

(milliers d'euros)		31/12/2019	31/12/2018
Passifs et Capitaux propres			
Capital	4.3.1	15 000	15 000
Réserves		59 052	55 604
Résultat net consolidé		(714)	(1 567)
Capitaux Propres attribuables aux propriétaires		73 338	69 037
Réserves attribuables aux participations ne donnant pas le c	4.3.4	1 266	4 383
Résultats attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle		(2 175)	(4 244)
Total des Capitaux Propres		72 430	69 176
Passifs financiers non courants	4.5.1	857	
Provisions pour risques et charges	4,4	591	846
Impôts différés passifs			
Total des passifs non courants		1 448	846
Passifs financiers courants	4.5.1	154	3 756
Dépôts et Cautionnement		313	316
Fournisseurs	4.5.1	3 053	3 086
Dettes fiscales et sociales	4.5.1	9 927	8 852
Autres dettes	4.5.1	18 721	18 888
Autres passifs courants		148	244
Total des passifs courants		32 315	35 142
Total des passifs		33 763	35 987
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		106 192	105 163

FIPP			
Comptes au 31 décembre 2019			
Etat résumé du résultat net et des autres éléments du résultat global			
(milliers d'euros)	NOTE	31/12/2019	31/12/2018
<u>Etat du résultat net</u>			
Loyers		1 875	2 176
Charges locatives refacturées		523	813
Charges locatives globales		(2 867)	(3 531)
Revenus nets de nos immeubles	5,1	(469)	(542)
Revenus des autres activités		6	
Frais de personnel		(529)	(530)
Autres frais généraux		(1 168)	(1 090)
Autres produits et autres charges		1 621	(691)
Variation de valeur des immeubles de placement		153	492
Dotation aux amortissements des immeubles de placement			
Perte de valeur des immeubles de placement (dépréciation)			
Dotations aux autres amortissements et provisions		(2 634)	(4 066)
Reprises aux autres amortissements et provisions		310	946
Résultat de cession des entités déconsolidées			(1)
Résultat opérationnel avant cession		(2 712)	(5 481)
Résultat de cession d'immeubles destiné à la vente		10	
Résultat opérationnel	5,2	(2 702)	(5 481)
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		(8)	(111)
- Coût de l'endettement financier brut		(81)	(147)
Coût de l'endettement financier net		(89)	(258)
Autres produits et charges financiers		(96)	(62)
Résultat avant impôts		(2 888)	(5 801)
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses			
Impôt sur les résultats	5,4	()	(10)
Résultat net	5,3	(2 888)	(5 811)
attribuable aux :			
Participations ne donnant pas le contrôle	5,3	(2 175)	(4 244)
Propriétaires du groupe	5,3	(714)	(1 567)
Résultat par action			
Résultat de base par action (en €)	9..7	-0,006	-0,013
Résultat dilué par action (en €)		-0,006	-0,013
Résultat par action des activités poursuivies			
Résultat de base par action (en €)		-0,006	-0,013
Résultat dilué par action (en €)		-0,006	-0,013
Résultat net		(2 888)	(5 811)
<u>Autres éléments du résultat global</u>			
<u>Eléments recyclables ultérieurement en résultat net</u>			
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente			
Ecart de conversion sur les états financiers d'une activité à l'étranger		504	(116)
Impôts afférents aux éléments recyclables			
<u>Eléments non recyclables ultérieurement en résultat net</u>			
Réévaluations des immobilisations			
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		417	254
Ecarts actuariels sur les indemnités de départ à la retraite			
Autres éléments		(5)	43
Impôts afférents aux éléments non recyclables			
Total des autres éléments du résultat global		917	181
Résultat Global Total de l'exercice		(1 972)	(5 630)
attribuable aux :			
Propriétaires du groupe		(298)	(1 339)
Participations ne donnant pas le contrôle		(1 673)	(4 292)

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 31/12/2017	15 000	47 540	-998	9 113	70 659	4 378	75 037
Opérations sur capital							
Transactions fondés sur des actions							
Transactions fondés sur des actions							-
Opérations sur titres auto détenus							
Dividendes							-
Ecart de conversion							
Résultat net de l'exercice				-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	7 494	69 037	139	69 176
Opérations sur capital							
Transactions fondés sur des actions				-38	-38		- 38
Opérations sur titres auto détenus							
Dividendes							-
Cession 50% Hillgrove Invest.				4 376	4 376	874	5 250
Ecart de conversion							
Résultat net de l'exercice				-714	-714	-2 175	- 2 888
Autres éléments du Résultat global				676	676	255	931
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				-38	-38	-1 920	- 1 957
Variation de périmètre					0		0
Capitaux propres au 31/12/2019	15 000	47 540	-998	11 796	73 338	-907	72 430

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE (K euros)

		31/12/2019	31/12/2018
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		(2 888)	(5 811)
Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie			
Amortissements et provisions		2 247	3 120
Variation de juste valeur sur les immeubles		(153)	(492)
Autres retraitements IFRS		(7)	40
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		(801)	(3 088)
Coût de l'endettement net		(81)	
Charge d'impôt (y compris impôts différés)			
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	A	(720)	(3 088)
Impôts versés	B		
Variation du BFR lié à l'activité	D	(1 654)	5 453
Flux net de trésorerie généré par l'activité	E=A+B+D	(2 374)	2 365
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations		(912)	(481)
Cessions d'immobilisations		5 200	6
Acquisitions d'immobilisations financières			1
Remboursement d'immobilisations financières			
Incidence des variations de périmètre			
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	4 288	(501)
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			
Encaissements liés aux nouveaux emprunts			
Remboursements d'emprunts		(3 824)	(1 348)
Intérêts nets versés		(81)	
Incidence des variations de périmètre		5 200	
Autres flux liés aux opérations de financement		(3)	(224)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	G	1 292	(1 572)
Variation de trésorerie nette	E+F+G	3 206	290
Variation de trésorerie nette		3 206	290
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		1 980	1 688
Découverts bancaires			
VMP			
		1 980	1 688
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		5 186	1 980
Découverts bancaires			
VMP			
		5 186	1 980

(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 2019

SOMMAIRE

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2019	5
SOMMAIRE.....	5
Note 1. Faits Caractéristiques et informations générales	7
1.1. Informations générales.....	7
1.2. Faits caractéristiques.....	7
Note 2. Principes et méthodes comptables.....	8
2.1. Contexte de l'élaboration de l'information financière.....	8
2.1.1. Liminaire.....	8
2.1.2. Principes généraux et déclaration de conformité.....	8
2.1.3. Méthodes comptables et de présentation	8
2.2. Recours à des estimations	10
2.3. Méthodes de consolidation	11
2.4. Regroupements d'entreprises (IFRS 3)	11
2.4.1. Regroupement d'entreprises	11
2.4.2. Acquisition d'un actif ou groupe d'actifs	12
2.5. Immeubles de placement	12
2.6. Actifs corporels et incorporels.....	14
2.7. Contrats de location	14
2.8. Dépréciation d'actifs.....	14
2.9. Actifs financiers.....	14
2.9.1. Classification	14
2.9.2. Mode d'évaluation	15
2.9.3. Comptabilisations ultérieures	15
2.9.4. Dépréciation d'actifs financiers.....	16
2.9.5. Actions propres.....	16
2.10. Passifs financiers	17
2.11. Provisions	17
2.12. Impôt sur les résultats	17
2.13. Résultat par action	17
2.14. Revenus des immeubles.....	17
2.15. Résultat de cession des immeubles de placement.....	18
2.16. Secteurs opérationnels	18
Note 3. Périmètre de consolidation	19
3.1. Liste des sociétés consolidées.....	19
3.2. Evolution du périmètre	19
3.3. Organigramme du groupe FIPP	21
Note 4. Notes annexes : bilan.....	22
4.1. Actifs non courants non financiers	22
4.1.1. Variation de la valeur des immeubles de placements	22
4.1.2. Variations des actifs corporels hors immeubles de placement	23
4.1.3. Variations des actifs incorporels.....	23
4.2. Actifs financiers courants et non courants.....	25
4.2.1. Actifs financiers non courants	25
4.2.2. Stocks.....	26
4.2.3. Clients et comptes rattachés et autres créances	27
4.2.4. Actifs financiers courants	28
4.2.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	28

4.2.6. Immeubles destinés à la vente	29
4.3. Capitaux propres	29
4.3.1. Description de la structure du capital	29
4.3.2. Participations ne donnant pas le contrôle	29
4.4. Provisions pour risques et charges	33
4.5. Passifs financiers	33
4.5.1. Détail des passifs financiers courants et non courants	33
Note 5. Notes annexes : compte de résultat	36
5.1. Revenus nets des immeubles	36
5.2. Résultat opérationnel	37
5.3. Résultat net	38
5.4. Vérification de la charge d'impôt	39
Note 6. Secteurs opérationnels	40
Note 7. Engagements hors bilan	44
7.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé	44
7.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement	44
7.2.1. Engagements donnés	44
7.2.2. Engagements reçus : Néant	44
7.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe	44
7.3.1. Engagements donnés	44
7.3.2. Engagements réciproques	45
Note 8. Exposition aux risques	46
Note 9. Autres informations	46
9.1. Actif net réévalué	46
9.2. Situation fiscale	52
9.3. Litiges et passifs éventuels	52
9.4. Parties liées	56
9.5. Effectifs	58
9.6. Rémunérations	58
9.7. Résultat par action	58
9.8. Informations relatives aux locations au 31 décembre 2019	59
9.9. Informations relatives aux honoraires des commissaires aux comptes au 31 décembre 2019	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 26 juin 2019 a affecté la perte de l'exercice 2018 de 2 553 909,06 € au poste « report à nouveau débiteur », qui ressort, après cette affectation, à - 7 853 951,34 €.

L'obligation de distribution issue du régime fiscal SIIC s'élève à 978 582,97 € au titre de l'exercice 2018.

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

Il est rappelé que la Société a des obligations de distribution au titre des exercices précédents, qui demeurent par ailleurs non remplies à ce jour, à savoir :

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

Cessions

L'Hôtel du Parc des Expositions, situé à Vanves, a été cédé pour un prix de 5,2 M€, fin janvier 2019.

La société Kentana a cédé 50% de sa participation dans HILLGROVE INVEST à ADC SIIC. Le groupe considère conserver le contrôle de cette société ayant nommé les administrateurs.

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 29 avril 2020 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 2019 (qui peuvent être consultés sur le site Internet du Groupe : www.f-i-p-p.com) ont été établis en conformité avec les normes comptables internationales telles qu'approuvées par l'Union Européenne à la date de clôture de ces états financiers et qui sont d'application obligatoire à cette date (référentiel disponible sur http://ec.europa.eu/finance/company-reporting/standards-interpretations/index_fr.htm).

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 2019, de manière obligatoire ou par anticipation :

- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2014-2016) ;
- IFRS 16 : « Contrats de location » ;
- 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 2019.

2.1.3.1. IFRS 16 : Contrats de location

L'application de la norme IFRS 16 traitant des contrats de location, d'une application obligatoire au 1^{er} 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. La norme impose différents traitements, que l'on se situe du côté du bailleur ou du preneur.

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. Cette approche a été retenue par le groupe.

2.1.3.2. Contrats de location chez le preneur

A la conclusion d'un contrat, l'entité doit apprécier, si celui-ci contient un contrat de location. Un contrat de location confère le droit de contrôler l'utilisation d'un actif sur une période déterminée moyennant le paiement d'une contrepartie.

Les contrats de faible valeur ne seront pas retraités par le Groupe (Immobilisations inférieures à 5 K€), conformément à la possibilité laissée par la norme.

La sous location du siège social du 2 rue de Bassano à Paris 16^{ème} répond aux critères du contrat de location, le Groupe pouvant tirer des avantages économiques en utilisant et/ou sous-louant l'actif, conformément aux dispositions du bail ferme de 12 années, signé fin 2015.

A la date d'effet du contrat de location, le preneur doit comptabiliser un actif au titre du droit d'utilisation, et un passif locatif.

A la date d'effet du contrat de location, le preneur doit comptabiliser 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.

Le preneur devra réévaluer le passif locatif ainsi que l'actif s'il y a une modification du montant des loyers futurs en raison d'une variation de l'indice conduisant à une modification des flux de trésorerie (IFRS 16 §42 b).

2.1.3.3. Incidences sur les comptes 2019

Les deux baux identifiés sont les suivants :

- Un bail (sous location) rue de Bassano à Paris 16^{ème} fin, pris fin 2015 par la société FIPP pour une durée de 12 ans.
- Un bail rue de la Banque à Paris 2^{ème} en mars 2012 par la société Foncière Paris Nord pour une durée de 9 ans.

Engagements Locatifs Bassano IAS 17 au 31 décembre 2018 :	1 024 K€
Effet Actualisation Bassano :	- 50 K€
Engagements Locatifs Banque IAS 17 au 31 décembre 2018 :	18 K€
Effet Actualisation Banque :	- 1 K€

Dette locative au 1 ^{er} janvier 2019 :	991 K€
--	--------------

en K€	IAS 17				IFRS 16			
	Ouverture	Augmentation	Diminution	Clôture	Ouverture	Augmentation	Diminution	Clôture
<u>Bilan Actif</u>								
Droit D'utilisation	-			-	991,2	16,9		1008,1
Amortissement Droit d'utilisation	-			-		-116,3		-116,3
<u>Bilan Passif</u>								
Dettes de Loyer	-			-	991,2	16,9	112,9	895,3

Le tableau, ci-dessous, fait ressortir les différences de traitement entre la norme IAS 17 et IFRS 16, la charge de location disparaissant, au profit de l'amortissement du droit d'utilisation et d'une charge d'intérêts.

Incidences sur le compte de résultat

	IAS 17	IFRS 16
Locations	-121,4	0,0
Amortissement Droit d'utilisation		-116,3
Intérêts Financiers		-8,5
Incidence Résultat	-121,4	-124,8

Le signe – correspond à une charge.

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 2019, 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 2019, 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 2019.

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	26 001	Méthode par comparaison				23 401		28 601
Hôtels/Résidence locative	3	41 561	Méthode par capitalisation	5,08% à 7,00%	4,75% à 6,55%	39 801		43 321	
Centres commerciaux (Bureaux+ Commerce)	3	2 460	Méthode par capitalisation	8,06%	7,50%	2 384		2 536	
TOTAL		70 022				65 585		74 459	

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 suivants :

- 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

Les contrats de location sont à présent régis par la norme IFRS16 comme indiqué en 2.1.3.2

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

La norme IFRS 9, applicable depuis 1^{er} janvier 2018, définit la classification, la comptabilisation et l'évaluation des actifs et passifs financiers.

2.9.1. 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 échéance, 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.

2.9.2. 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, s'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.

2.9.3. 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

Actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat

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

Les profits et pertes nets, y compris les intérêts ou dividendes perçus, sont comptabilisés en résultat

2.9.4. Dépréciation d'actifs financiers

Le modèle de dépréciation, basée sur les pertes attendues.

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.

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.

2.10. 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, sans transfert de la quasi totalité des avantages et risques inhérents à la propriété des immeubles (IFRS 16 § 61). 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 différente des risques et de la rentabilité des autres secteurs opérationnels.

Les secteurs opérationnels existants au 31 décembre 2019 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	50%	50%
Private Ltd Cie	HILLGROVE LIMITED	31 Hill Street - LONDON UK	9339805	50%	50%
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					

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

La société HILLGROVE INVESTMENTS 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.

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 INVESTMENTS 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 2019 outre la maison mère, 17 sociétés dont 6 sociétés civiles.

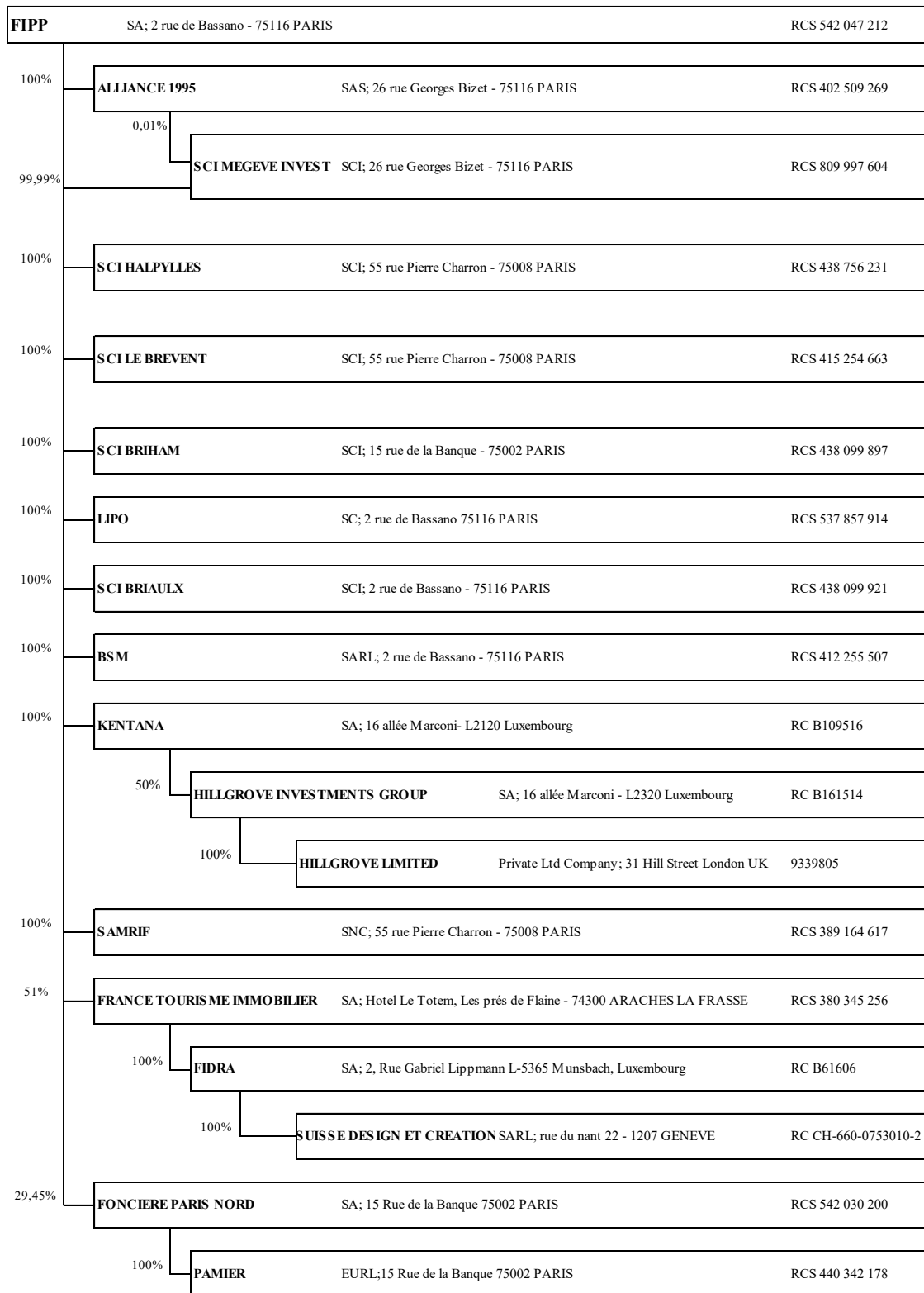
Le sous-groupe FONCIERE PARIS NORD est intégré globalement bien que le pourcentage de contrôle de celui-ci ne soit que de 29,45 % à la clôture.

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 2019. A ce titre le financement de FIPP a été de 5 467 K€ au cours de l'exercice 2019 (remboursement d'emprunt compris) et ressort ainsi à un montant de 13 363 K€.

Au 31 décembre 2019, la société FIPP détient 149 215 849 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 74,85%.

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 2019 :

Immeubles de placement (IAS 40)	Valeur Nette Comptable 31/12/2018	Variation de périmètre	Entrées (dépenses immobilisées) (1)	Sorties (cessions d'immeubles)	Sorties (Destruction)	Transfert	Ecart de change (2)	Variation de juste valeur (3)	Valeur au 31/12/2019
Juste valeur	69 237						632	153	70 022
Immeubles détenus pour être exploité ou utilisé en propre								Amortissement et dépréciation	
Coût amorti (Immeubles FONCIERE PARIS NORD)	17 449		904					-583	17 771
Total des immeubles de placement	86 688		904	0			632		87 794
Immeuble destiné à la vente									
	5 100			-5 100					0
	91 786	0	904	-5 100	0	0	632	-430	87 794

- (1) Les travaux immobilisés concernent le site de Foncière Paris Nord au Blanc Mesnil, et correspond au désamiantage et à la dépose des façades.
- (2) L'écart de change concerne l'immeuble sis à Londres et matérialise la hausse de la livre par rapport à l'euro.
- (3) La variation de juste valeur des immeubles du patrimoine est de 153 K€. Sa contrepartie est comptabilisée en produit. La variation est à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2018. Les principales variations de juste valeur concernent :
 - L'immeuble « Le Varet » aux Arcs 2000 +2 880 K€ ;
 - L'immeuble « le Totem » à Flaine + 280 K€ ;
 - L'immeuble « Aujon » à Flaine - 3 079 K€ ;
 - Le terrain à Verdun + 72 K€ .

Au 31 décembre 2018 :

Immeubles de placement (IAS 40)	Valeur Nette Comptable 31/12/2017	Variation de périmètre	Entrées (dépenses immobilisées) (1)	Sorties (cessions d'immeubles)	Transfert	Ecart de change (2)	Variation de juste valeur (3)	Valeur au 31/12/2018
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€.

4.1.2. Variations des actifs corporels hors immeubles de placement

Au 31 décembre 2019

en K€							
Valeurs Brutes	31/12/2018	Application IFRS 16	Transfert	Acquisitions	Cessions	Variation de périmètre	31/12/2019
Immeubles	7	991		17			1 014
Autres immobilisations corporelles	430			9			440
TOTAL	437	991		26	0		1 454
Amortissements et dépréciations	31/12/2018	Transfert	Transfert	Dotations	Cessions et Reprises	Variation de périmètre	31/12/2019
Immeubles	0			-116			-116
Autres immobilisations corporelles	-261			-48			-309
TOTAL	-261			-164	0		-425
Valeurs Nettes	177						1 028

La mise en application d'IFRS 16 à compter de 2019 conduit à la création d'un droit d'utilisation d'immeuble pour la somme des loyers restant à payée actualisée(991 K€). Ce droit d'utilisation est ensuite amorti sur la durée des baux de location (116 K€). les 17 K€ d'acquisition d'immeubles correspondent à la réévaluation indiciaire des loyers actualisée.

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.

4.1.3. Variations des actifs incorporels

Au 31 décembre 2019 :

en K€	31/12/2018	Acquisitions	Cessions	Entrées de périmètre	31/12/2019
Valeurs Brutes	1 495				1 495
en K€		Dotations	Cessions et Reprises	Entrées de périmètre	
Amortissements/dépréciations	-747				-747
Valeurs Nettes	748				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 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.

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	Classement	31/12/2019	31/12/2018	Niveau de juste valeur
		valeur comptable	valeur comptable	
Actifs financiers non courants	Coût amorti	255	255	NA
Actifs financiers non courants	Juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	7 919	7 502	3
Clients et comptes rattachés	Coût amorti	1 641	820	NA
Autres créances	Coût amorti	1 456	1 572	NA
Autres actifs courants	Coût amorti	13	29	NA
Actifs financiers courants	Instruments de capitaux à la juste valeur par le biais du résultat	142	150	1
Trésorerie et équivalents	Coût amorti	5 186	1 980	NA
Total des actifs financiers		16 612	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

Actifs financiers en K€	31/12/2018	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	31/12/2019	Echéance		
						à 1 an au plus	de 1 an à 5 ans	à plus de 5 ans
Actifs financiers à la juste valeur par le compte de résultat (1)	7 502	417			7 919		7 919	
Dépôts (fonds de roulement)(2)	255				255	255		
TOTAUX	7 757	417	0		8 174	255	7 919	

1) Les actifs financiers à la juste valeur par le compte de résultat sont :

de 4 172 titres de la SNC VENUS (soit une participation de 2,66% pour 7 919 K€ en 2019 contre 7 502 K€ en 2018). 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.acantheveloppement.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.

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 à la juste valeur par le compte de résultat	7 248	254			7 502		7 502	
Dépôts (fonds de roulement)	255				255	255		
TOTAUX	7 503	254	0		7 757	255	7 502	

4.2.2. Stocks

Au 31 décembre 2019 :

en K€	31/12/2018	Acquisitions	Diminutions	Entrées de périmètre	31/12/2019
Marchandises	62		-5		57
Articles de Maroquinerie	81				81
		Augmentation	Diminution	Entrées de périmètre	
Dépréciation des Stocks	0	-127			-127
Totaux	143	-127	-5	0	10

Il s'agit de stock de marchandises et d'articles de maroquinerie issus de l'activité liée à la marque JACQUES FATH (maroquinerie de luxe), qui ont été dépréciés sur l'exercice.

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

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 2019 :

en K€	31/12/2019					
	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	1 790	-149	1 641	1 641		
Autres créances	3 184	- 1 728	1 456	1 456		
TOTAUX	4 974	-1 877	3 097	3 097		

Les autres créances au 31 décembre 2019, sont composées principalement de :

- la TVA déductible pour 1 175 K€ ;
 - de fournisseurs débiteurs pour 4 K€ ;
 - Avoirs à recevoir 16 K€ ;
 - des créances fiscales pour 123 K€ ;
 - Créances diverses 140 K€ ;
 - Créance sur les anciens dirigeants pour 1 681 K€ intégralement dépréciés.
- La société France Tourisme Immobilier a mis en cause la responsabilité de deux anciens dirigeants devant les juridictions civiles et pénales compétentes. Ces procédures ont abouti à leur condamnation par la Cour d'appel de Paris, par un arrêt en date du 13 mai 2019, notamment à verser des dommages-intérêts pour un montant total de 1 681 K€ à la société France Tourisme Immobilier. Cet arrêt de la Cour d'appel de Paris a fait l'objet d'un pourvoi en cassation. Par ordonnance en date du 19 février 2020, le Conseiller désigné par le Président de la Chambre criminelle de la Cour de cassation a constaté la déchéance du pourvoi formé, par l'un des dirigeants mis en cause, contre l'arrêt rendu le 13 mai 2019 par la Cour d'appel de Paris. La société France Tourisme Immobilier a entrepris de faire exécuter la décision et recouvrer sa créance. A ce jour, compte tenu des connaissances parcellaires sur la solvabilité des anciens dirigeants et des difficultés à faire exécuter une décision de la justice française dans les pays de résidence de ces deux anciens dirigeants (Pologne et Suisse), cette créance judiciaire comptabilisée dans les comptes clos au 31 décembre 2019 pour les raisons évoquées ci-avant, a été totalement dépréciée dans les comptes.

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€.

4.2.4. Actifs financiers courants

Au 31 décembre 2019 :

En K€	ISIN	Solde au 31/12/2018	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cession	Solde au 31/12/2019
Actions						
ACANTHE DEVELOPPEMENT	FR 0000064602	150		-8		142
		150	0	-8	0	142

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 2019.

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.

4.2.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie

en milliers d'€	Valeur nette 31/12/2019	Valeur nette 31/12/2018
SICAV monétaires		
Disponibilités	5 186	1 980
TOTAL	5 186	1 980

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 Fond de Roulement se décompose ainsi :

au 31/12/2019	BFR (en K€)
Actifs courants	-2 310
Dettes courantes	656
Variation du BFR	-1 654

Les ressources issues des dettes courantes proviennent principalement

- du financement consenti en compte courant par la société RODRA a diminué de 271 K ;
- de l'accroissement des dettes Fiscales pour 1 071 K€.

4.2.6. Immeubles destinés à la vente

L'immeuble sis à Vanves avait 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'arrêt des comptes de celui-ci.

Le bien reclassé

en actif détenu en vue de la vente avait été 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 2019, 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 31/12/2019			ACTIONNARIAT FIPP au 31/12/2018		
	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)	-	0,00%	0,00%	-	0,00%	0,00%
KENTANA	1 777 476	1,45%	0,00%	1 777 476	1,45%	0,00%
ALLIANCE 95	5 351 209	4,37%	0,00%	5 351 209	4,37%	0,00%
Groupe Alain DUMENIL	68 911 708	56,27%	53,56%	68 911 708	56,27%	53,56%
PUBLIC	53 559 846	43,73%	46,44%	53 559 846	43,73%	46,44%
TOTAL	122 471 554	100,00%	100,00%	122 471 554	100,00%	100,00%

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

La Société n'a pas connaissance de tels pactes ou conventions entre les actionnaires connus et déclarés à la date de clôture de l'exercice.

4.3.2. Participations ne donnant pas le contrôle

Les participations ne donnant pas le contrôle sont issues de la société FRANCE TOURISME IMMOBILIER et du sous groupe FONCIERE PARIS NORD.

a) FRANCE TOURISME IMMOBILIER

La société FRANCE TOURISME IMMOBILIER dont le siège social est situé à Araches la Frasse – Les Près de Flaine – RCS 380 345 256 ANNECY présente des participations ne donnant pas le contrôle pour 48,98% à la clôture de l'exercice.

La société FRANCE TOURISME IMMOBILIER contrôle à 100% une filiale, la société FIDRA, SA, 2 rue Gabriel Lippmann - L5365 Munsbach, Luxembourg (B 61606), et une sous filiale, la société SUISSE DESIGN CREATION (anciennement) POIRAY JOAILLER (Suisse) SARL, 22 rue du Nant – 1 207 Genève, Suisse (CHE 115 592 633).

Le patrimoine immobilier du groupe France TOURISME IMMOBILIER était constitué au 31 décembre 2018 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). 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€).

Le résultat net de l'exercice de ce sous groupe attribué aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle est de – 21 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 3 215 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	18	-	730
Actifs courants	900	11	6 854
<i>dont Trésorerie</i>	-	6	-
Passifs non courants			
Passifs courants	(837)	(805)	(116)
Produits	10 123	23	429
<i>dont produit des éléments d'actifs cédés</i>	5 200		
<i>dont reprises de Provision</i>	3 216		
<i>dont produits financiers d'intérêt</i>	26	23	68
Charges	(10 293)	(10)	(317)
<i>dont Charges financières d'intérêts</i>	(42)	(7)	(1)
<i>dont éléments d'actifs cédés</i>	(8 227)		
Résultat net	(170)	7	(204)
Résultat Global net	(170)	7	(204)

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 2019 (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);

Actifs et passifs contrôlés :

Bilan consolidé abrégé du groupe Foncière Paris Nord au 31.12.2019

Actif	en K€	Passif	en K€
Immeuble de placement	17 771	Capitaux propres part Groupe	-7 464
Autres immobilisations	332	Provisions pour risques et charges	592
		Passif financier non courant	15
Total des actifs non courants	18 103	Total des dettes non courantes	607
Créances commerciales	144	Passif financier courant	416
Autres actifs courants	657	Prêt FIPP	13 363
Trésorerie	24	Dettes commerciales	2 220
		Dettes fiscales et sociales	9 613
		Autres dettes courants	171
Total des actifs courants	825	Total des passifs courants	25 783
TOTAL ACTIF	18 927	TOTAL PASSIF	18 927

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'encore 1 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 17 771 K€ au 31 décembre 2019.

Les dettes financières courantes sont représentatives :

- pour 408 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).
- Dépôts et cautionnements reçus pour 7 K€

Les dettes fiscales et sociales enregistrent notamment un contentieux sur la taxe foncière pour les périodes de 2011 à 2019 pour un montant de 8 822 K€. Plusieurs instances contentieuses sont en cours. Elles sont relatées au § 9.3.

Au 31 décembre 2019, la société FIPP dispose de 149 215 849 ORA sur les 150 715 849 ORA restant à être remboursées en actions FPN. Si l'ensemble des ORA FPN avait été remboursé au 31 décembre 2019, le pourcentage de droits au capital détenu par la société FIPP dans la société FPN, aurait ainsi été de 74,85%. En conséquence de

ces droits à terme, la réserve consolidée affectée aux minoritaires aurait été majorée de 3 435 K€, droits revenant à FIPP au plus tard le 4 décembre 2023 (prolongation effectuée par l'Assemblée Générale des titulaires d'ORA en date du 3 décembre 2019).

Le résultat net de l'exercice de ce sous groupe attribué aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle est de -2 258 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 -5 337 K€.

c) HILLGROVE INVESTMENTS GROUP

Le 29 novembre 2019, la société KENTANA a cédé 50% des parts de la société HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA 16, allée Marconi Luxembourg à COFINFO (partie liée membre du groupe ADC SIIC), pour 5,2 M€. HILLGROVE INVESTMENT GROUP détient à 100% la société HILLGROVE Ltd 31 Hill Street à Londres Angleterre, elle-même propriétaire d'un bien immobilier valorisé 11M£ par un expert indépendant au 30 juin et au 31 décembre 2019.

Les 50% restants, sont toujours la propriété de la société KENTANA, filiale du Groupe FIPP. Le sous-groupe HILLGROVE INVESTMENTS GROUP est toujours traité en Intégration globale, le Groupe FIPP estimant avoir le contrôle, notamment eu égard à la nomination des trois administrateurs.

Le patrimoine immobilier du sous-groupe HILLGROVE INVESTMENTS Group est constitué par l'immeuble situé Charles Street à Londres Angleterre, cet immeuble est classé en immeuble de placement.

Le résultat net de l'exercice de ce sous groupe attribué aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle est de + 105 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 1 239 K€.

en K€	HILLGROVE INVESTMENTS GROUP	HILLGROVE Ltd
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-
<u>Informations financières abrégées</u>		
Actifs non courants		12 929
Actifs courants	78	434
<i>dont Trésorerie</i>	78	7
Passifs non courants		
Passifs courants	(2 698)	(172)
Produits	0	279
<i>dont Produits des éléments d'actifs cédés</i>		
<i>dont reprises de provisions</i>		
<i>dont Produits financiers d'intérêt</i>		
Charges	(67)	(150)
<i>dont charge d'intérêts</i>	(25)	
<i>dont éléments d'actifs cédés</i>		
Résultat net	81	129

Résultat global total	(73)	803
-----------------------	------	-----

4.4. Provisions pour risques et charges

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

En K€	2019	2018
Litiges prud'hommaux	0	79
Litiges avec des fournisseurs	550	725
Litiges avec des locataires	42	42
TOTAL	592	846

Les provisions concernant le sous groupe FONCIERE PARIS NORD se montent à 592 K€.

4.5. Passifs financiers

4.5.1. Détail des passifs financiers courants et non courants

Au 31 décembre 2019, le montant total des passifs financiers courants et non courants s'élève à 1 017 K€ contre 3 756 K€ au 31 décembre 2018.

L'endettement net, calculé par différence entre la trésorerie et équivalents de trésorerie et les passifs financiers bruts, ressort à + 4 169 K€ (excédent de trésorerie) à la clôture contre - 1 776 K€ au 31 décembre 2018.

Au 31 décembre 2019, les passifs financiers courants et non courants se présentent comme suit :

Dettes en milliers d'€	31/12/2018	Variations de la période					31/12/2019
		Cash	IFRS 16 Nouvelle norme	Actualisation	Poste à poste	Variation de BFR	
Passifs non courants							
Emprunts obligataires	0	38				38	75
Emprunts et dettes > 1 an auprès des établissements de crédit	0						0
Autres emprunts et dettes > 1 an / IFRS 16	0		879	17	-113		782
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	0	38	879	17	-113	38	857
Passifs courants							
Emprunts obligataires	39					1	41
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an	3 711	-3 711					0
Autre emprunt / IFRS 16	0	-113	113		113		113
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	3 755	-3 824	113	0	113	1	154
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	3 756	-3 786	991	17	0	39	1 011
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 980	3 206					5 186
ENDETTEMENT NET	1 776	-6 992	991	17	0	39	-4 175

Les emprunts de la société PAMIER qui avaient fait l'objet d'une prorogation jusqu'au mois de mai 2019, ont été intégralement remboursé conformément au plan.

Autres Emprunts	Date fin de Location	Parts				Total des décaissements
		< 3 mois	> 3 mois et < 1 an	> 1 an et < 5 ans	à + 5 ans	
Dettes de Loyer IFRS 16 Bassano	dec-2027	26	80	437	341	884
Dettes de Loyer IFRS 16 Banque	mars - 2021	2	5	4		11
TOTAL GENERAL		28	85	440	341	895

Echéancier et juste valeur des dettes

Au 31 décembre 2019 :

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)	154	516	341	1 011	116	895	1 011	N/A
Dépôts et cautionnements	313			313	313		313	N/A
Dettes fournisseurs	3 053			3 053	3 053		3 053	N/A
Dettes fiscales et sociales	9 927			9 927	9 927		9 927	N/A
Autres dettes	18 721			18 721	18 721		18 721	N/A
Autres passifs courants	148			148	148		148	N/A
TOTAUX	32 316	516	341	33 173	32 278	895	33 173	

(1) dont intérêt courus 0 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 emprunts est égale à leur capital restant du eu égard à la grande proximité de leur échéance à la clôture de l'exercice

Le poste Emprunt et dettes financières se compose :

- La dette locative IFRS 16 pour 895 K€ ;
- Des ORA FONCIERE PARIS NORD détenues hors du Groupe pour 75 K€ ;
- Des intérêts courus sur les ORA non réglés pour 41 K€.

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

- Les dettes de personnel et de charges sociales pour 77 K€,
- De dettes de TVA pour 226 K€,
- Taxes foncières pour 8 822 K€, afférentes au sous groupe FONCIERE PARIS NORD (cf. § 9.3),
- Taxe sur les bureaux pour 682 K€ afférente au sous groupe FONCIERE PARIS NORD,
- Taxes liées à la filiale FIDRA pour 18 K€,
- Taxes liées à la filiale HILLGROVE LIMITED pour 86 K€,
- Divers dettes fiscales pour 16 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- Avance en compte courant reçu de la société RODRA pour 17 684 K€ (dont 17 509 K€ de prêt et 175 K€ d'intérêts courus) ;
- Avance en compte courant reçu par HILLGROVE INVEST HOLDING de la société COFINFO pour 751 K€ ;
- Montant dû au cabinet Mazars sur Foncière Paris Nord pour 110 K€ ;
- Avoirs à établir pour 63 K€, correspondants à la reddition des comptes de locataires ;
- De la dette issue d'un protocole soldant un litige pour 48 K€.
- Un Litige Prudhommal sur FTI pour 39 K€.

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€.

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'€	31/12/2019	31/12/2018
Loyers	1 875	2 176
Charges locatives refacturées	523	813
Charges locatives globales	(2 866)	(3 531)
Revenus nets des immeubles	(469)	(542)

Au 31 décembre 2019, le chiffre d'affaires connaît une baisse de 19,8% (2 398 K€ en 2019 contre 2 989 K€ en 2018).

L'évolution des loyers (- 301 K€ soit - 13,8%) recouvre des évolutions contrastées :

- d'une part, la baisse des loyers du sous-groupe FONCIERE PARIS NORD (-22 K€), qui ne dispose plus de locataires ;
- La baisse de loyer sur l'immeuble AUJON (- 308 K€) suite au départ du locataire fin avril 2019 ;

Enfin, les loyers des autres sites progressent principalement par l'effet de leur indexation de +27 K.

La refacturation des charges locatives sont en baisse de 290 K€. Le site du BANC MESNIL a connu une baisse importante (-303 K€), le site n'étant plus loué.

Le groupe n'a pas comptabilisé de loyers conditionnels sur l'exercice 2019.

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'€	31/12/2019	31/12/2018
Revenus des autres activités	6	
Frais de personnel	(529)	(530)
Autres frais généraux	(1 168)	(1 090)
Autres produits et charges	1 621	(691)
Variation de valeur des immeubles de placement	153	492
Dotations aux autres amortissements et provisions	(2 364)	(4 066)
Reprises des autres amortissements et provisions	310	946
Résultat de cession des entités déconsolidées	0	(1)
Charges / Produits Net(tes) d'Exploitation	(2 712)	(5 481)
Résultat de cession d'immeubles de placement	10	
Résultat opérationnel	(2 702)	(5 481)

A fin décembre 2019, le résultat opérationnel hors résultat de cession des immeubles de placement est une perte de (- 2 702 K€) contre une perte de (- 5 481 K€) au 31 décembre 2018.

Les frais de personnel (529 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 (-256 K€), et minorés des salaires et charges sociales que le Groupe FIPP refacture à des sociétés extérieures au Groupe (+58 K€).

Les Autres frais généraux (- 1 168 K€) enregistre principalement :

- Honoraires juridique 223 K€ ;
- Honoraires CAC pour 170 K€ ;
- Honoraires Comptables pour 154 K€ ;
- Honoraires divers pour 89 K€ ;
- Frais d'actes pour 185 K€ ;
- Taxes pour 62 K€ ;
- Publications pour 73 K€

Les Autres produits et charges (1 621 K€) sont principalement constitués de :

- Produits, nets des charges sur exercices antérieurs +139K€ ;
- Pénalité amendes -120 K€
- Un produit de 1 681 K€ (entièrement déprécié), suite à une procédure judiciaire à l'encontre des anciens dirigeant

Variation de valeur des immeubles de placement sur l'exercice (cf. § 4.1.1).

Les dotations aux autres amortissements et provisions de l'exercice (-2 634 K€) se décomposent en :

- Dotation provision sur stocks FTI pour 127 K€ ;
- Dotation sur une créance judiciaire à l'encontre des anciens dirigeants pour 1 681 K€ ;
- les dotations aux amortissements sur l'ensemble immobilier du Blanc Mesnil (FONCIERE PARIS NORD) pour 681 K€ ;

- les dotations aux amortissements sur les droits d'utilisation IFRS 16 pour 116 K€ ;
- les dotations aux amortissements sur les autres immobilisations 28 K€ ;

Les reprises aux amortissements et provisions de l'exercice (+ 310 K€) se décomposent en :

- Reprises sur des créances pour 55 K€ ;
- Reprise de provision Prud'hommes pour 79 K€ ;
- Reprise de provision Honoraires Mazars pour 175 K€

5.3. Résultat net

en milliers d' €	31/12/2019	31/12/2018
Résultat opérationnel	(2 702)	(5 481)
Produits de placements financiers	(8)	(111)
Coût de l'endettement financier brut	(81)	(147)
Coût de l'endettement financier net	(89)	(258)
Autres produits et charges financiers	(96)	(62)
Résultat avant impôts	(2 888)	(5 801)
Ecart d'acquisition négatif		
Charge d'impôt		(10)
Résultat net	(2 888)	(5 811)
attribuable aux		
Propriétaires du groupe	(714)	(1 567)
Participations ne donnant pas le contrôle	(2 175)	(4 244)

Les produits de placements financiers se composent de la variation de juste valeur des actifs financiers courants pour -7 K€ et de pertes sur la cession de titres de placement (-1 K€).

L'endettement financier brut correspond aux intérêts sur emprunts de PAMIER (73 K€) et intérêts sur la dette de loyer IFRS 16 (8 K€).

Les « Autres produits et charges financiers » (-96 K€) enregistrent principalement :

- les charges d'intérêt sur le compte courant consenti par les sociétés RODRA (-175 K€) et VENUS (-4 K€),
- les gains nets de change pour +14 K€,
- des écarts de conversion pour +92 K€
- les dividendes reçus des titres ACANTHE DEVELOPPEMENT pour +2 K€,
- les charges d'intérêts Litige Mazars -26 K€ ;

Le résultat net consolidé est une perte de -2 888 K€ qui se répartit pour -714 K€ aux propriétaires du Groupe et - 2 175 K€ aux les participations ne donnant pas le contrôle.

Toutefois, si la totalité des ORA avait été remboursée au 31 décembre 2019, le résultat net consolidé revenant aux participations ne donnant pas le contrôle en aurait été amélioré de + 1 453 K€ (cf. § 3.2).

5.4. Vérification de la charge d'impôt

en K€	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net	-2 888	-5 811
Charge / Produit d'impôt	0	-10
Résultat avant impôt	-2 888	-5 801
Taux d'impôt	31,00%	33,33%
Charge / Produit d'impôt théorique	895	1 933
Impact fiscal des :		
- du régime SIIC	99	990
- Autres retraitements et décalages	1491	-204
- filiales étrangères	104	-150
- imputations et créations de déficits fiscaux	-2 589	-2 579
Charges (-) / Produit (+) d'impôt	0	-10

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 2019 une surface totale de 88 062 m² répartie de la manière suivante :

Nature du patrimoine			Situation géographique		
En m ²	31-déc-19	31-déc-18	Répartition en % en fonction des m ²	31-déc-19	31-déc-18
Bureaux	1 844	1 844	Paris	0,0%	0,0%
Résidences Hôtelières (1)	26 549	28 799	Région Parisienne	67,5%	68,3%
Habitations	1 952	1 952	Province	31,9%	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	88 062	90 313			

- (1) la différence de - 2 250 m² provient de la cession de l'hôtel du Parc des Expositions à Vanves.
- (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 2019 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 2019.

Répartition de la valeur du patrimoine immobilier en secteurs géographiques

Par secteur géographique	31-déc-19	31-déc-18
En K€		
Province	54 634	54 480
Paris et Région Parisienne	20 231	25 010
Etranger	12 929	12 297
Total	87 794	91 787

Le patrimoine inclut les immeubles de placement pour 87 794 K€ (dont 70 022 K€ évalués à la juste valeur et 17 770 K€ au coût amorti de par l'impossibilité d'une évaluation à la juste valeur du patrimoine immobilier de FONCIERE PARIS NORD). L'Hôtel de Vanves classé en immeuble destiné à la vente pour 5 100K€ en 2018 a été cédée en janvier. A périmètre constant la valeur des immeubles a augmenté de 1 107 K€ (153 K€ via la juste valeur et 954 K€ par des réalisations d'immobilisation sur FPN).

Au 31 décembre 2019

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Projet de restructuration	Non affectable	TOTAL
Loyers	-	35	1 238	601	0	-	1 875
Charges locatives refacturées	-	13	213	281	17	-	523
Charges locatives globales	-	(154)	(484)	(284)	(1 941)	(3)	(2 867)
Revenus nets des immeubles	-	(106)	967	598	(1 924)	(3)	(471)
Revenus des autres activités						6	6
Frais de personnel (1)	(26)	(50)	(374)	(28)	(50)	(2)	(529)
Autres frais généraux(2)	(40)	(78)	(581)	(43)	(423)	(2)	(1 168)
Autres produits et charges	-	-	(93)	-	195	1 518	1 621
Variation de valeur des immeubles de placement	-	-	81	-	-	72	153
Dotations aux autres amortissements et provisions	-	-	(3)	(18)	(696)	(1 917)	(2 634)
Reprise des autres amortissements et provisions	-	-	80	-	175	55	310
Résultat de cession des entités déconsolidées	-	-	-	-	-	-	-
Résultat de cession des d'immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	10	-	10
Produits de trésorerie	(0)	(1)	(6)	(0)	-	-	(8)
Coût de l'endettement financier brut				30	(29)	(81)	(81)
Autres produits et charges financiers	(5)	(10)	(75)	(6)		0	(96)
Résultat avant impôt	(72)	(246)	(5)	533	(2 742)	(355)	(2 888)
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	-		-
Résultat net	(72)	(246)	(5)	533	(2 742)	(355)	(2 888)

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2019

En K€	Bureaux	Commerce	Hôtels	Habitations	Non Affectable (1)	TOTAL
Actifs						
Immeubles de placements	837	1 623	41 560	25 529	18 243	87 794
Immeubles en immobilisations corporelles						
Immeubles destinés à la vente						
Passifs						
Passifs financiers non courants						
Passifs financiers courants					1 011	1 011

(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 2019.

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 2019**Informations relatives aux zones géographiques**

En K€	Paris	Région Parisienne	Province	Etranger	Non Affectable	TOTAL
Chiffre d'affaires		64	2 054	279		2 398
Actifs non courants						
Immeubles de placements		20 231	54 633	12 929		87 793
Immeubles destinés à la vente		0				0

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

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'additionner au montant de ces passifs.

Les emprunts FPN ayant été remboursés courant 2019, il n'y a plus d'hypothèque à l'égard des banques.

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 2019, 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 74,84% 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.

Hypothèques Dans le cadre du litige LACATON-VASSAL :

Dans le cadre du litige LACATON VASSAL (cf. § 9.3), des hypothèques ont été inscrites par les sociétés Puech et Savoye Architectes, Lacaton et Vassal Architectes, CESMA, BATSCOP, Louis Choulet, AIA Ingénierie pour un montant total de 2 959 K€.

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 544 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	544	2 178	1 361
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 2019.

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

L'économie française a montré fin 2019 quelques signes de ralentissement. Au quatrième trimestre, le produit intérieur brut français s'est contracté de 0,1%, selon les dernières estimations de l'INSEE. Sur l'ensemble de l'année 2019, la croissance s'établit ainsi à 1,2% contre 1,7% en 2018.

La consommation des ménages s'est maintenue malgré un léger ralentissement en fin d'année. Une décélération sans doute liée au mouvement de grève contre la réforme des retraites, comme le montre le net recul de la consommation de services de transport recule nettement. Les secteurs des biens et celui des services résistent mieux à la conjoncture. Malgré tout, sur l'ensemble de l'année, la consommation des ménages continue son accélération en 2019 (+1,2 % après +0,9 % en 2018).

En moyenne, la production est moins dynamique qu'en 2018 (+1,6 % après +2,0 %). Dans le détail, la production manufacturière fléchit en 2019 (-0,2 % après +0,6 %) tandis que la production de services ralentit légèrement (+2,2 % après +2,5 %).

En matière d'investissement en revanche, le ralentissement observé dans les derniers mois de l'année (+0,3 % seulement) ne gâche pas une année 2019 exceptionnelle (+3,6%).

La contribution des échanges extérieurs à la croissance du PIB est négative sur l'année (-0,2%). Les importations ont cependant augmenté de 2,3% (contre 1,2% en 2018) et la croissance des exportations a décéléré à 1,8%, contre 3,5% l'année dernière.

Marché hôtelier de montagne²

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 a tendance à délaisser un peu les activités de « glisse » pour des raisons de sécurité et de santé et à privilégier l'ambiance de la montagne et la convivialité.

Le parc immobilier a donc dû 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.

¹ Le Figaro 31 janvier 2020

² Extrait de « L'hôtellerie de montagne explore de nouvelles pistes » du 21/02/2019 qui reprend des données issues du département Hotels & Hospitality, JLL

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.

Ainsi, environ 386,0 millions d'euros ont été investis en hôtellerie de montagne en 2019.

Perspectives³

Le Covid-19 a entraîné la planète dans une situation incroyablement et violemment dramatique. Nous nous en trouvons tous affectés de près ou de loin, sans exception. Ne serait-ce que par le confinement imposé à près des trois quarts de la population mondiale dans presque une centaine de pays.

Et comme d'habitude, le tourisme est un des premiers secteurs immédiatement atteints par la crise. Cela s'est traduit du jour au lendemain par un effondrement des voyages et déplacements. Avec une conséquence évidemment directe pour l'hôtellerie.

Cette situation dans laquelle nous sommes entrés est exceptionnelle à plus d'un titre. Il s'agit à la fois d'une crise sanitaire planétaire, d'un confinement imposé mettant à l'arrêt pendant des semaines, voire des mois, toute activité de production et par ricochet de services et de ventes. Sans compter, en corollaire, un effondrement financier et économique mondial.

Pour la suite, les territoires seront différemment impactés : ceux qui avaient l'habitude de recevoir en grand nombre des clientèles étrangères seront probablement plus impactés sur le court et moyen terme.

On a d'ailleurs constaté que certains hôteliers parisiens ont pris la décision de ne rouvrir qu'en septembre 2020 au plus tôt.

Personne à ce stade ne peut prédire les comportements futurs des voyageurs. Dans le court terme, cet été notamment, il est plus que probable que les personnes qui partiront en vacances le feront à proximité ou à minima sans sortir des frontières. Pour le dire autrement, celles et ceux qui ne juraient que par l'étranger l'été devraient, s'ils prennent des vacances, rester en France.

Le marché londonien⁴

La victoire écrasante des conservateurs aux élections législatives a au moins ramené un élément de certitude au pays, et au secteur du logement en particulier.

Les investissements étrangers représentent une part importante du marché immobilier londonien, ce qui pourrait connaître une nouvelle impulsion en raison de la nouvelle certitude politique après les élections. En effet, Londres supporte initialement le poids de tout boom ou krach du marché et c'est la capitale que l'incertitude avait sans doute frappé le plus durement.

Mais, pour cette raison, tout « rebond » de l'industrie au cours des prochains mois sera plus notable à Londres que dans d'autres parties du Royaume-Uni.

³ Extrait de Tendances Hôtellerie

⁴ Extrait de Breaking news 14/01/2020

Selon Tarrant Parsons, économiste à la RICS, alors que le secteur continue de faire face à un manque d'approvisionnement, les données de l'enquête RICS suggèrent que les loyers devraient augmenter à un rythme d'environ 3% en 2020.

Et selon Grainne Gilmore, partenaire et responsable de la recherche résidentielle au Royaume-Uni chez Knight Frank, la pénurie actuelle d'approvisionnement sur le marché locatif prime de Londres peut être encore exacerbée alors que les propriétaires tentent de capitaliser sur tout « rebond » perçu et d'inscrire leur propriété sur le marché des ventes, ce qui pourrait exercer une pression à la hausse sur les valeurs locatives.

Du côté des prix à la vente, les prix sortent de leur torpeur. Une progression de 1,9% des prix a été constatée récemment. Cette progression reste très modeste, elle est encore loin des 3% de hausse enregistrés il y a deux ans mais cette accélération [fait suite à douze mois consécutifs de stagnation des prix](#). Un ralentissement lié aux incertitudes autour du [Brexit](#) qui avaient poussé, l'été dernier, certains propriétaires à se précipiter pour vendre leur logement.

Cependant, la crise du Covid-19 est venue rebattre à nouveau les cartes et nul ne sait quel sera l'impact sur l'immobilier résidentiel. Celui-ci sera sans doute à étudier à moyen et long terme.

- 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 2019.

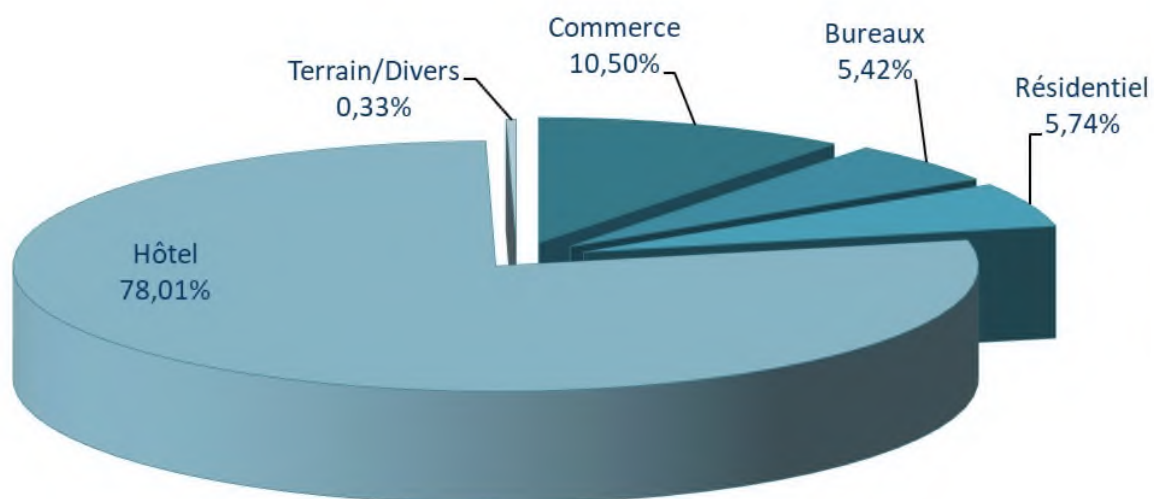
Les expertises ont été réalisées selon des critères définis dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et appliquées par l'ensemble des sociétés foncières cotées.

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.

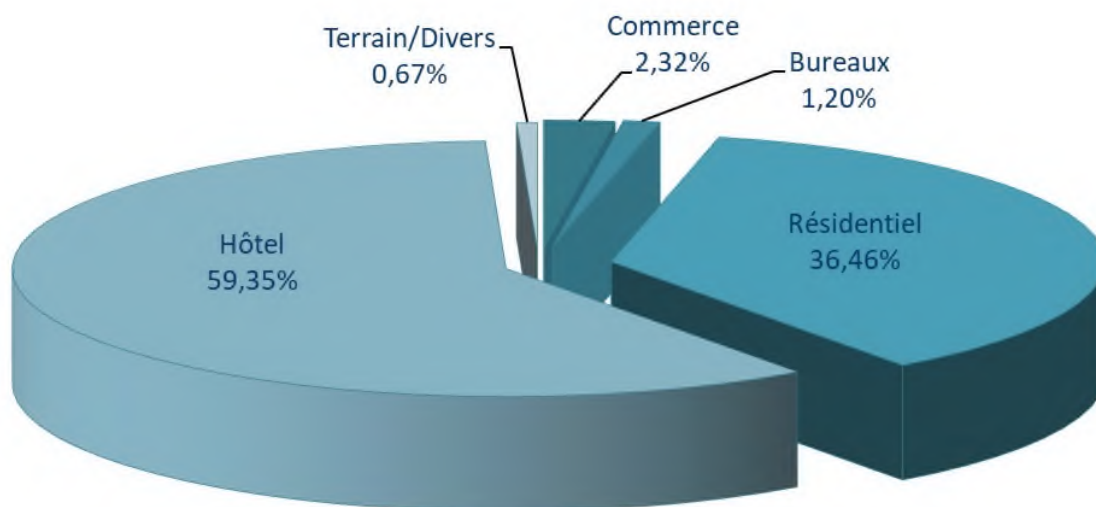
Au 31 décembre 2019, le patrimoine du groupe est estimé à 87 794K€. Il est composé à hauteur de 837 K€ de bureaux, 1 623 K€ de commerces, 41 561 K€ de murs d'hôtels et résidences hôtelières, 25 529 K€ d'immeubles résidentiels, et de 472 K€ de charges foncières (terrain de Verdun), de réserves et caves et de parkings (résidence La Forêt), de l'ensemble immobilier situé au Blanc Mesnil (projet de restructuration) étant valorisé quant à lui 17 771 K€. En surfaces, les bureaux représentent 1 844 m², les commerces 3 574 m², les hôtels 26 549 m², le résidentiel 1 952 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 :

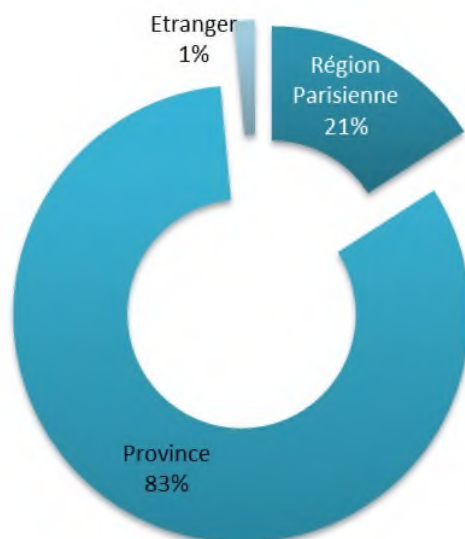
Patrimoine - m² / secteur - en %



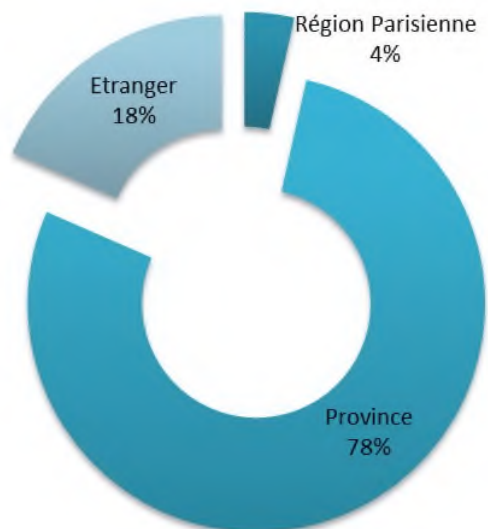
Patrimoine - valeurs / secteur - en %



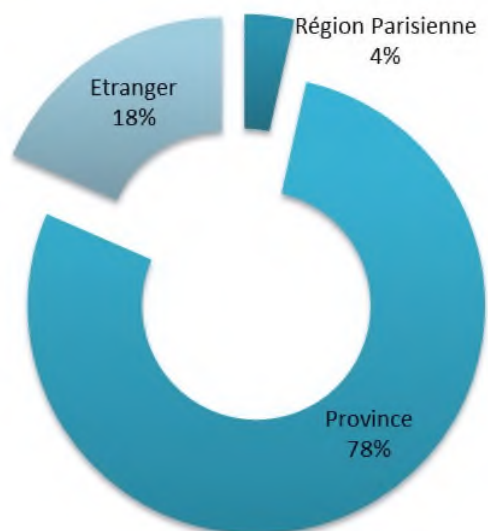
Patrimoine - m² / zone géographique - en %



Patrimoine - valeurs / zone géographique - en %



Patrimoine - valeurs / zone géographique - en %



La situation nette du Groupe ressort de ce fait à 73 338 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 2019 :

en K€	31/12/2019	31/12/2018
Capitaux propres consolidés	73 338	69 037
Titres d'autocontrôle ;		
7 128 685 actions	991	991
Plus/Moins value sur titres d'autocontrôle	3 541	3 275
ACTIF NET REEVALUE	77 871	73 303
Nombre d'actions	122 471 554	122 471 554
ANR par action	0,6358 €	0,5985 €

9.2. Situation fiscale

Les déficits fiscaux du Groupe se décomposent de la manière suivante :

En K€	31/12/2019	31/12/2018
Déficits reportables	103 546	94 620

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

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 PROPERTIES (ex MALA STRANA) afin d'obtenir sa condamnation à garantir FPN et PAMIER de toute condamnation éventuelle. La prochaine audience est fixée le 6 septembre 2017.

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

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

L'exécution provisoire ayant été ordonnée à hauteur de 200 K€, PAMIER a sollicité la suspension de celle-ci. 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. Par jugement du 17 octobre 2019, le tribunal a décidé se joindre la procédure contre Vinohrady avec celle de OTT Properties devenue FAM, dit que c'est à FPN que Pamier doit régler les 528 k€ auxquels elle était condamnée par arrêt de la cour d'appel du 23 novembre 2018. Vinohrady a interjeté appel le 19 novembre 2019. La procédure est en cours.

- **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.

L'expert judiciaire a rendu son rapport définitif début juin 2019 : il conclut à une indemnité d'éviction à hauteur de 42 K€ et une indemnité d'occupation annuelle à hauteur de 65 K€ à compter du 1^{er} octobre 2016. Pour mémoire Socotec avait réclamé 560 k€ avant même que la procédure en fixation de l'indemnité d'éviction soit diligentée.

Dans ses dernières écritures déposées le 3 juillet 2019, Pamier demande à ce que l'indemnité d'éviction soit fixée à hauteur de 33 K€ et que l'indemnité d'occupation annuelle soit fixée à hauteur de 132 K€.

Par jugement du 20 novembre 2019, le tribunal a fixé l'indemnité d'éviction à la somme de 39 436 € et a fixé le montant d'indemnité d'occupation due par Socotec pour la période du 1er octobre 2016 au 20 janvier 2017, à la somme de 20 225 €.

Ce jugement n'a jamais été signifié par SOCOTEC. Aucun appel n'a été interjeté et aucune voie d'exécution n'a été effectuée par SOCOTEC.

- **Taxes foncières**

Au 31 décembre 2019, 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	2019	TOTAL
AD INVEST										
<i>principal</i>		0	0	187	189	197	195	194		962
<i>majoration</i>		0	0	19	19	20	19	19		96
BLANAP										
<i>principal</i>				377	400	417	408	403		2 005
<i>majoration</i>		37	39	39	40	42	41	40		279
PAMIER										
Bonaparte + Continentale										
<i>principal</i>			506	628	637	663	660	661	1 181	4 936
<i>majoration</i>	42	0	62	63	64	66	66	66	118	547
	42	37	607	1 313	1 349	1 405	1 389	1 383	1 299	8 822

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.

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 juin 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.

Par courrier du 22 janvier 2020 l'administration fiscale, après un long silence, a rejeté l'ensemble des demandes de décharge afférentes aux taxes foncières des **années 2013 à 2016**. La société PAMIER a donc saisi le Tribunal administratif de Montreuil par une requête en date du 23 mars 2020 pour faire droit à ses demandes. La demande est désormais pendante devant cette juridiction et dans l'attente de la décision du Tribunal, le sursis est de droit.

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 mises 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 pas répondu à ces demandes concernant les taxes foncières des **années 2017 et 2018**.

Les taxes dues au titre de l'année 2019 feront l'objet d'une contestation similaire, le cas échéant, à réception des rôles d'imposition.

Au bilan, par l'effet des réclamations (2018 et 2019) ou des recours juridictionnels (2013 à 2016) en cours, l'essentiel des taxes font l'objet d'un sursis de paiement.

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 et la société PAMIER a obtenu un dégrèvement de l'essentiel des pénalités afférentes.

La situation est similaire pour les taxes dues par le syndicat des copropriétaires dans lequel la société PAMIER détient 98,2% des millièmes.

Taxes sur les bureaux

A ce jour, les cotisations établies en matière de taxe sur les bureaux s'élèvent aux montants suivants :

TAXE SUR LES BUREAUX									
en K€	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	TOTAL
AD INVEST									
<i>principal</i>							7		7
<i>majoration</i>			0				3		3
BLANAP									
<i>principal</i>				1	74	76	70	77	298
<i>majoration</i>		2	3		7	8	28	8	56
PAMIER									
<i>principal</i>					66	68	69	69	272
<i>majoration</i>	2	2	3	2	7	7	7	7	37
	2	4	7	3	154	159	184	161	674

Par courriers du 10 septembre 2018, l'Administration fiscale a informé les sociétés AD INVEST et BLANAP de leur taxation d'office en matière de taxe sur les bureaux au titre de l'année 2018.

Par courrier du 28 septembre 2018, les rappels en résultant ont été contestés. La société PAMIER a ainsi sollicité la décharge totale des droits et pénalités mis à la charge des sociétés AD INVEST et BLANAP au titre de l'année 2018.

Ces observations demeurent sans réponse de l'Administration fiscale.

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 914 K€ d'intérêts de comptes courants, 413 K€ de salaires) ont été annulées dans le cadre des retraitements de consolidation.

En K€ Nature de la prestation	Contre partie liée Nom	Contre partie liée Liens	Solde au bilan (1)	Impact résultat (2)
Loyers et charges locatives	ACANTHE DEVELOPPEMENT		-32	-141
Dépôt de garantie	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	28	
Compte courant	RODRA	Administrateurs communs	-17 684	-175
Compte courant	VENUS	Administrateurs communs		-4
Mise à disposition de personnel	VENUS	Administrateurs communs	5	33
Mise à disposition de personnel	VENUS	Administrateurs communs	-342	-249
Mise à disposition de personnel	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Administrateurs communs		-26
Mise à disposition de personnel	SAUMAN	Administrateurs communs	-71	-71
Mise à disposition de personnel	ARDOR	Administrateurs communs	56	25
Autres créances	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	6	

(1) un montant positif signifie une créance, un montant négatif une dette

(2) un montant positif signifie un produit, un montant négatif une charge

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

9.5. Effectifs

Effectif présent à la clôture	31/12/2019	31/12/2018
Dirigeant	1	1
Cadres	2	2
Employé	0	1
Total	3	4

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 46 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 -0,006 € au 31 décembre 2019 (le nombre moyen d'action pondéré étant de 122 471 554) contre -0,013 € au 31 décembre 2018.

Résultat par Action au 31 décembre 2019

		31/12/2019	31/12/2018
Numérateur	Résultat net part du groupe (en K€)	(714)	(1 567)
Dénominateur	Nombre moyen d'actions pondéré	122 471 554	122 471 554
Résultat net part du groupe par action non dilué (en €)		-0,006	-0,013

Aucun instrument dilutif n'existant à la clôture le résultat dilué par action est lui aussi de -0,006€.

9.8. Informations relatives aux locations au 31 décembre 2019

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	6 765	1 608	3 817	1 340
	6 765	1 608	3 817	1 340

Le Groupe n'a pas comptabilisé de loyers conditionnels sur l'exercice 2019.

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 2019

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	IERC	Total
FIPP	45,8	32,5				78
ALLIANCE 1995					10,3	10
FTI	27,2					27
FONCIERE PARIS NORD			27,0	27,0		54
TOTAL	73	32	27	27	10	170

9.10. Evénements postérieurs et Perspectives

La situation sanitaire actuelle a des effets divers sur le fonctionnement de la société et sur la valorisation des actifs qu'elle détient.

Du point de vue de son fonctionnement, la société a réagi assez rapidement au danger du Covid-19. Des informations sur les gestes barrière ont été placardées dans les bureaux, du gel hydroalcoolique a été distribué et une communication a été faite par mail aux salariés. Dès l'annonce du confinement, le télétravail a été mis en place pour ceux des collaborateurs qui étaient en mesure de fonctionner ainsi. Les autres salariés ont pu bénéficier du dispositif d'activité partielle. Les bureaux sont donc fermés depuis le 17 mars et seule une personne est chargée de relever le courrier.

Du point de vue de la valorisation des actifs détenus, ceux-ci étant constitués presque uniquement d'immeubles, aucune variation majeure n'est a priori pas à craindre à moyen et long terme.

En ce qui concerne l'investissement, on note en général que les acteurs feront preuve de prudence dans cet environnement incertain. L'activité du marché devrait diminuer au 1er semestre 2020, notamment en raison de la difficulté à matérialiser concrètement les transactions dans un contexte de confinement ou à lancer de nouvelles opérations. Les éléments d'arbitrage dans ce contexte se concentreront plus particulièrement sur la stabilité des revenus locatifs et le niveau d'occupation, ainsi que le caractère critique de l'investissement. Cependant, en dépit de fluctuations liées aux crises, la tendance de fond reste à une allocation croissante des capitaux vers l'immobilier. Rien aujourd'hui n'indique que cette tendance devrait changer, d'autant que les placements alternatifs ont subi un revers très important avec une extrême volatilité du marché actions. L'immobilier devrait donc continuer à offrir des rendements attractifs en comparaison avec les autres familles d'actifs.

La possible remontée des taux de marché pourrait aussi affecter la capacité de la société à réaliser des investissements par l'endettement. Les taux d'intérêt étaient à fin 2019 à un plancher à peine supérieur à 1%. Les OAT à 10 ans — qui donnent la direction des taux d'intérêt des crédits immobiliers — sont également descendus à des niveaux inconnus. Et ni la politique de la BCE, ni la fuite vers les placements les plus sûrs qui s'étaleront bien après la fin du Covid-19 permettent d'entrevoir un véritable retournement. La concentration des risques sur les États peut les faire remonter transitoirement. Mais ils devraient rester durablement bas.

Néanmoins, la société reste attentive aux effets négatifs que pourraient avoir les mesures prolongées de confinement sur son activité de portefeuille et ses investissements immobiliers.

Concernant son activité locative, comme de nombreux propriétaires-bailleurs, la société a reçu quelques demandes de suspension temporaire ou d'étalement des paiements de loyers au nom de la situation exceptionnelle. Ces demandes semblent cependant être des demandes de pure forme. En effet, la situation exceptionnelle, si elle est retenue, n'exonère que les dommages et intérêts liés à un retard de paiement de loyer et non le paiement du loyer, qui reste dû. Les efforts demandés aux foncières par le ministre de l'Economie, Mr Le Maire, ne concernent que les loyers dus par les très petites entreprises en difficulté, ce qui n'est le cas d'aucun des locataires de la société.

De plus, les charges locatives refacturées aux locataires ne sont pas concernées et restent dues.

La société porte cependant un regard particulier à sa trésorerie et au suivi de ses éventuels impayés. A ce stade, aucune inquiétude majeure n'est de mise pour les mois à venir.

Aucun autre événement postérieur au 31 décembre 2019 n'est à signaler.

.....