

FIPP

Société Anonyme

55, rue Pierre Charron

75008 PARIS

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

Exco Paris ACE

5, avenue Franklin Roosevelt

75008 Paris

S.A.S. au capital de 1 660 000 €

380 623 868 RCS Paris

Société de Commissariat aux Comptes inscrite à la
Compagnie Régionale de 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

Société de Commissariat aux Comptes inscrite à la
Compagnie Régionale de Versailles et du Centre

FIPP

Société Anonyme

55, rue Pierre Charron

75008 PARIS

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

À l'Assemblée générale de la société FIPP

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société FIPP relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance, prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2020 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.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

Valorisation des titres de participations

Risques identifiés

Les titres de participation, figurant au bilan au 31 décembre 2020 pour un montant net de 38.2 millions d'euros, représentent un des postes les plus importants du bilan. Ils sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition, et dépréciés le cas échéant sur la base de la valeur d'utilité représentant ce que la société accepterait de décaisser pour les obtenir si elle avait à les acquérir.

Comme indiqué dans la note « 3.3- Immobilisations financières » de l'annexe, la valeur d'utilité est estimée par la direction sur la base de la valeur de l'actif net comptable, des plus-ou moins-values latentes, des perspectives de rentabilité ou du prix de marché.

L'estimation de la valeur des titres requiert l'exercice du jugement de la direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées, éléments qui peuvent correspondre selon les cas à la quote-part détenue par la société dans la situation nette des filiales ou à la juste-valeur des immeubles de placement sur la base des évaluations menées par le ou les experts indépendants.

Dans ce contexte, et du fait des incertitudes inhérentes à certains éléments et notamment à la probabilité de réalisation des hypothèses retenues par le ou les experts indépendants dans la valorisation des immeubles de placement, nous avons considéré que la correcte évaluation des titres de participation et des créances rattachées constituait un point-clé de l'audit.

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

Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des valeurs d'utilité des titres de participation, sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté principalement à vérifier que l'estimation de ces valeurs déterminées par la direction est fondée sur une justification appropriée de la méthode d'évaluation et des éléments chiffrés utilisée et, selon les titres concernés, à :

- Apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées au regard des analyses effectuées sur les titres de participation.

Dans les cas où la quote-part des capitaux propres ne couvre pas la valeur comptable des titres :

- Obtenir les expertises immobilières des immeubles de placement détenus par les filiales, et vérifier leur concordance au montant retenu pour déterminer la plus-value latente prise en compte dans la détermination de la situation nette ainsi réévaluée ;
- Vérifier que le ou les experts indépendants ayant déterminé ces justes-valeurs disposent des compétences requises et sont indépendants vis-à-vis de la société.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle, à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote, aux aliénations d'actions effectuées en application des articles L.233-29 et L.233-30 du code de commerce et aux participations réciproques vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Conformément au III de l'article 222-3 du règlement général de l'AMF, la direction de votre société nous a informés de sa décision de reporter l'application du format d'information électronique unique tel que défini par le règlement européen délégué n°2019/815 du 17 décembre 2018 aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2021. En conséquence, le présent rapport ne comporte pas de conclusion sur le respect de ce format dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier.

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 2020, Deloitte & Associés était dans la 19^e année de sa mission sans interruption et Exco Paris ACE dans la 10^{ème} année.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

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

informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

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

Nous remettons 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 annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

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

Paris et Paris-La Défense, 31 mai 2021

Les commissaires aux comptes

Exco Paris ACE

Deloitte & Associés

 FRANÇOIS SHOUKRY

 

François SHOUKRY

Benjamin HADDAD

1. BILAN ACTIF	Exercice N 31/12/2020			Exercice N-1 31/12/2019	Écart N / N-1	
	Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%
Actif immobilisé						
Capital souscrit non appelé (I)						
Immobilisations incorporelles						
• Frais d'établissement						
• Frais de développement						
• Concessions, brevets et droits similaires	3 565	3 565	0	0		
• Fonds commercial ⁽¹⁾						
• Autres immobilisations incorporelles						
• Avances et acomptes						
Immobilisations corporelles						
• Terrains	310 000		310 000	310 000		
• Constructions						
• Installations techniques, matériel et outillage						
• Autres immobilisations corporelles	5 670	5 670	0	233	(236)	(100,00)
• Immobilisations en cours						
• Avances et acomptes						
Immobilisations financières ⁽²⁾						
• Participations mises en équivalence						
• Autres participations	56 497 413	18 315 453	38 181 962	40 922 920	(2 740 958)	(6,70)
• Créances rattachées à des participations	59 053	59 053	0	0		
• Autres titres immobilisés	926 958	349 680	577 278	1	577 277	NS
• Prêts	0	0	0	10 404 646	10 404 646	(100,00)
• Autres immobilisations financières	28 982	0	28 982	28 449	532	1,87
Total II	57 831 643	18 733 421	39 098 222	51 666 249	(12 568 027)	(24,33)
Actif circulant						
Stocks et en cours						
• Matières premières, approvisionnements						
• En-cours de production de biens						
• En-cours de production de services						
• Produits intermédiaires et finis						
• Marchandises						
Avances et acomptes versés sur commandes						
Créances ⁽³⁾						
• Clients et comptes rattachés	546 110		546 110	235 080	311 031	132,31
• Autres créances	29 940 578	3 945 501	25 995 077	20 086 957	5 908 120	29,41
• Capital souscrit – appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement						
Disponibilités	1 254 098		1 254 098	100 001	1 154 096	NS
Comptes de Régularisation						
Charges constatées d'avance ⁽³⁾	7 781		7 781	7 781		
Total III	31 748 567	3 945 501	27 803 066	20 429 819	7 373 247	36,09
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)						
Primes de remboursement des obligations (V)						
Écarts de conversion actif (VI)						
Total général (I+II+III+IV+V+VI)	89 580 210	22 678 922	66 901 288	72 096 068	(5 194 780)	(7,21)

(1) Dont droit au bail. (2) Dont à moins d'un an 13 362 878. (3) Dont à plus d'un an 19 971 022.

2. BILAN PASSIF	Exercice N	Exercice N-1	Écart N / N-1	
	31/12/2020	31/12/2019	Euros	%
Capitaux propres				
Capital (Dont versé : 15 000 000)	15 000 000	15 000 000		
Primes d'émission, de fusion, d'apport	42 382 734	42 382 734		
Écarts de réévaluation				
Réserves				
• Réserve légale	23 189	23 189		
• Réserves statutaires ou contractuelles				
• Réserves réglementées				
• Autres réserves	124	124		
Report à nouveau	(8 806 161)	(7 853 951)	(952 210)	(12,12)
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	(1 974 031)	(952 210)	(1 021 822)	(107,31)
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées	222 685	222 685		
Total I	46 848 539	48 822 571	(1 974 031)	(4,04)
Autres fonds propres				
Produit des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
Total II				
Provisions				
Provisions pour risques	315 924	0	315 924	
Provisions pour charges				
Total III				
Dettes (1)				
Dettes financières				
• Emprunts obligataires convertibles				
• Autres emprunts obligataires				
• Emprunts auprès d'établissements de crédit				
• Concours bancaires courants				
• Emprunts et dettes financières diverses	18 459 894	22 549 544	(4 089 650)	(18,14)
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes d'exploitation				
• Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 149 207	629 226	519 981	82,64
• Dettes fiscales et sociales	120 507	90 076	30 431	33,78
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	7 216	4 651	2 566	55,18
Comptes de Régularisation				
Produits constatés d'avance (1)				
Total IV	19 736 825	23 273 497	(3 536 672)	(15,20)
Écarts de conversion passif (V)				
Total Général (I+II+III+IV+V)	66 901 288	72 096 068	(5 194 780)	(7,21)
(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	19 736 825	723 953		

3. COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2020			Exercice N-1 31/12/2019	Écart N / N-1	
	France	Exportation	Total		Euros	%
Produits d'exploitation ⁽¹⁾						
Ventes de marchandises						
Production vendue de biens						
Production vendue de services	341 620		341 620	422 532	(80 912)	(19)
Chiffre d'affaires net	341 620		341 620	422 532	(80 912)	(19)
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation						
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges						
Autres produits			70	2	68	NS
Total des Produits d'exploitation (I)			341 690	422 534	(80 843)	(19)
Charges d'exploitation ⁽²⁾						
Achats de marchandises						
Variation de stock (marchandises)						
Achats de matières premières et autres approvisionnements						
Variation de stock (matières premières ?et autres approvisionnements)						
Autres achats et charges externes			781 676	864 077	(82 401)	(10)
Impôts, taxes et versements assimilés			1 603	3 885	(2 282)	(59)
Salaires et traitements			134 259	144 569	(10 310)	(7)
Charges sociales			68 413	65 849	2 564	4
Dotations aux amortissements et dépréciations						
• Sur immobilisations : dotations aux amortissements			233	625	(393)	(63)
• Sur immobilisations : dotations aux dépréciations						
• Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			3 396 143	0	3 396 143	
Dotations aux provisions						
Autres charges			3	5	(2)	(38)
Total des Charges d'exploitation (II)			4 382 330	1 079 010	3 303 320	306
1, Résultat d'exploitation (I-II)			(4 040 640)	(656 477)	(3 384 163)	(516)
Quotes-parts de Résultat sur opération ?faites en commun						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			487 348	1 701 514	(1 214 166)	(71)
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			21 211	776	20 435	NS

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs.

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs.

	Exercice N	Exercice N-1	Écart N / N-1	
	31/12/2020	31/12/2019	Euros	%
Produits financiers				
Produits financiers de participations (1)	0	14 317 068	(14 317 068)	(100)
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (1)				
Autres intérêts et produits assimilés (1)	223 816	237 626	(13 809)	(6)
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	11 351 648	1 813 235	9 538 414	526
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total V	11 575 465	16 367 929	(4 792 464)	(29)
Charges financières				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	3 179 597	18 003 594	(14 823 997)	(82)
Intérêts et charges assimilées (2)	225 736	322 595	(96 859)	(30)
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total VI	3 405 333	18 326 189	(14 920 856)	(81)
2, Résultat financier (V-VI)	8 170 132	(1 958 260)	(10 128 392)	517
3, Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	4 595 629	(913 999)	5 509 628	603
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1 201 470	37 500	1 163 970	NS
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Total VII	1 201 470	37 500	1 163 970	NS
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	7 771 131	75 711	7 695 420	NS
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
Total VIII	7 771 131	75 711	7 695 420	NS
4, Résultat exceptionnel (VII-VIII)	(6 559 661)	(38 211)	(6 531 450)	NS
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)				
Total des produits (I+III+V+VII)	13 605 973	18 529 476	4 923 503	(27)
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	15 580 004	19 481 686	(3 901 682)	(20)
Bénéfice ou perte (total des produits – total des charges)	(1 974 031)	(952 210)	(1 021 822)	(107)
* Y compris : ?Redevance de crédit bail mobilier: ?Redevance de crédit bail immobilier				
(1) Dont produits concernant les entreprises liées	223 816	237 626		
(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées	225 736	322 595		

4. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2020

SOMMAIRE

NOTE 1. Événements principaux de la période	8
1.1. Évolution des créances FONCIÈRE PARIS NORD (FPN)	8
1.2. Autres faits caractéristiques	9
NOTE 2. Contexte de l'élaboration de l'information financière.....	9
2.1. Généralités	9
2.2. Bases d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations	9
2.3. Date de clôture	10
2.4. Régime S.I.I.C.	10
NOTE 3. Principes comptables et méthodes d'évaluation	10
3.1. Immobilisations corporelles	10
3.2. Immobilisations financières.....	11
3.3. Créances	11
3.4. Valeurs mobilières de placement.....	11
3.5. Impôt sur les sociétés.....	11
3.6. Chiffres d'affaires	11
NOTE 4. Explications des postes du bilan et du compte de résultat.....	12
4.1. Immobilisations	12
4.2. État des créances.....	14
4.3. Capitaux propres	14
4.4. État des dettes.....	15
4.5. Dettes à payer et créances à recevoir	15
4.6. Dépréciations.....	15
4.7. Les parties liées	16
4.8. Notes sur le compte de résultat	17
NOTE 5. Autres Informations.....	18
NOTE 6. Événements postérieurs et perspectives	19

INFORMATIONS GENERALES

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

NOTE 1. ÉVÉNEMENTS PRINCIPAUX DE LA PERIODE

1.1. ÉVOLUTION DES CREANCES FONCIÈRE PARIS NORD (FPN)

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

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

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

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

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

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

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

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

Le développement du projet immobilier de la société FPN sur le site du Blanc-Mesnil est conditionné à l'adoption d'un nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU). La révision du PLU s'est poursuivie au cours de l'année 2015 et début 2016. Elle a abouti et le nouveau PLU est entré en vigueur le 2 mai 2016. L'obtention de ce nouveau PLU a permis de reporter l'échéance des emprunts du groupe FPN initialement prévu en mars 2016 au 31 décembre 2017.

Le 11 octobre 2019, le Conseil d'administration a autorisé la signature d'un acte de cession de créances, détenues par la société FPN à l'encontre de la société PAMIER, avec constitution corrélative de garanties hypothécaires sur l'ensemble des biens et droits immobiliers et composant le patrimoine immobilier appartenant à Pamier sur la commune du Blanc-Mesnil.

Le montant total de cette cession de créance est de 12 630 345,43 €.

Le 29 mai 2020, le Conseil d'Administration a autorisé une convention visée aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce et a signé un contrat de cession de créance avec la société FPN.

Le 1^{er} juin 2020, une cession de créance par acte sous seing privé, par FPN à FIPP sur PAMIER, d'un montant global intérêts compris de 3 005 552,49 €.

Le 5 mai 2020, la société FIPP cède 72 848 870 BSA émis par FPN, et les 150 715 849 ORA FPN qui étaient en sa possession à cette date.

Au 31 décembre 2020, la société FIPP ne détient plus aucun BSA, ni aucune ORA émis par Foncière Paris Nord. A la même date, FIPP disposait d'une créance rattachée aux participations de 59 053 € sur FPN.

1.2. AUTRES FAITS CARACTERISTIQUES

Le 30 avril 2020, le Conseil d'Administration a autorisé une convention visée aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce : signature d'une convention de cession d'obligations remboursables en actions (ORA) entre FIPP et FPN.

Le 15 juin 2020, la société FIPP a signé l'acte de nantissement de 8.000 parts sociales PAMIER avec la société FONCIERE PARIS NORD.

Le 23 juin 2020, le Conseil d'Administration autorise les conventions visées à l'article L.225-38 et suivants du Code de commerce : signature d'un acte de constitution de garanties hypothécaires sur l'ensemble des biens et droits immobiliers composant le patrimoine immobilier appartenant à la société PAMIER sur la commune du Blanc-Mesnil.

L'Assemblée Générale Mixte du 23 juin 2020 a affecté la perte de l'exercice 2019 de (952 209,633 €) au poste « report à nouveau » débiteur, qui ressort après cette affectation à (-8 806 160,97 €).

Le 27 octobre 2020, FIPP a décidé, pour préserver ses droits, d'exercer son nantissement sur les titres PAMIER. FIPP, qui a assuré le financement de la société PAMIER depuis de nombreuses années, détient aujourd'hui d'importantes créances (15 635 898 €) sur cette société, qui étaient garanties par un nantissement sur les titres. Faute de remboursement de ses créances, FIPP a décidé, pour préserver ses droits, d'exercer son nantissement. Cette opération, permettra à FIPP de mieux maîtriser l'utilisation des fonds prêtés et de s'assurer de la réalisation du site, seule solution permettant le remboursement, dans les meilleures conditions possibles.

Le 14 décembre 2020, la société FIPP a signé une convention de trésorerie, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2020, la société KENTANA étant la société pivot en termes de gestion de trésorerie.

NOTE 2. CONTEXTE DE L'ELABORATION DE L'INFORMATION FINANCIERE

2.1. GENERALITES

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

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

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

2.2. BASES D'EVALUATION, JUGEMENT ET UTILISATION D'ESTIMATIONS

Les immeubles sont comptabilisés au coût historique.

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

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

Les critères d'évaluation sont ceux définis dans la Charte de l'Expertise en Évaluation immobilière.

La valeur vénale représente le prix que l'on peut espérer retirer de la vente de l'immeuble dans un délai de 6 mois environ, après mise sur le marché entourée de publicité, auprès d'un acheteur n'ayant pas de lien particulier avec le vendeur.

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

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

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

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

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

2.3. DATE DE CLOTURE

Les comptes annuels couvrent la période du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2020.

2.4. REGIME S.I.I.C.

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

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

- 95 % des profits provenant de la location de biens immobiliers avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation,
- 70 % de plus-values dégagées à l'occasion de la cession de biens immobiliers et de la cession de certaines participations dans des sociétés immobilières, avant la fin du deuxième exercice suivant celui de leurs réalisations,
- 100 % des dividendes reçus de filiales ayant opté pour le régime fiscal des SIIC avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation.

NOTE 3. PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION

3.1. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

Gros œuvre	40 ans
Façades étanchéités	15 ans
Installations générales & techniques	20 ans
Agencement intérieur décoration	10 ans
Matériel de transport	5 ans

Matériel informatique	3 ans
Site internet	3 ans

3.2. IMMOBILISATIONS FINANCIERES

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

3.3. CREANCES

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

3.4. VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

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

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

3.5. IMPOT SUR LES SOCIETES

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

3.6. CHIFFRES D'AFFAIRES

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

NOTE 4. EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DU COMPTE DE RESULTAT

4.1. IMMOBILISATIONS

(En milliers d'euros)	Immobilisations				Amortissements / provisions					Net
	Valeur brute 31/12/2019	Augm.	Diminut.	Reclassement de poste à poste	Valeur brute 31/12/2020	Valeur brute 31/12/2019	Augm.	Diminut.	Valeur brute 31/12/2020	31/12/2020
Immobilisations incorporelles										
Site internet	4				4	4			4	
Immobilisations corporelles										
Terrains	310				310					310
Constructions										
Mat. de transport										
Mat. informatique	6				6	5	0		6	
Immo. en cours										
Immobilisations financières										
Titres de participation	56 497	0			56 497	15 574	2 742	1	18 315	38 182
Créances rattachées à des participations	0	59	0		59	0	59	0	59	0
Autres titres immobilisés	8 742	319	7 771	(363)	927	8 742		8 393	350	577
Autres Prêts	13 363	989	1 721	(12 630)	0	2 958	0	2 958	0	0
Dépôts	28	1			29					29
Total	78 950	1 367	9 492	(12 994)	57 832	27 284	2 801	11 352	18 734	39 098

Immobilisations corporelles

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

Immobilisations financières

Titres de Participations

Au 31 décembre 2020, les immobilisations financières sont dépréciées, le cas échéant, en tenant compte de la situation nette réévaluée des plus-values latentes existantes sur les immeubles.

Autres titres immobilisés

Les autres titres immobilisés sont des actions FPN. Ces titres sont dépréciés en fonction du cours de bourse.

Tableau des filiales et participations

La date de clôture des comptes annuels des filiales de notre société est le 31 décembre 2020.

Société (en milliers d'euros)	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part du capital détenue en %	Valeur brute comptable des titres	Valeur nette comptable des titres	Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et aval donnés par la société	Chiffres d'affaires HT du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)
A : filiales 50 % au moins									
ALLIANCE 1995	113	13 281	100 %	16 087	16 087	8 550		668	242
MEGEVE INVEST	1	0	100 %	1	0			0	(1)
LE BREVENT	2 258	(423)	100 %	16 672	1 836			(2)	(423)
BRIAULX	1	248	100 %	8 316	8 316	675		605	248
BRIHAM	1	229	100 %	3 486	1 234	3 837		590	229
KENTANA	31	442	100 %	20	20			0	(71)
LIPO	1	(317)	100 %	1	0			0	(317)
SAMRIF	15	(3 409)	100 %	0	0	514		49	(218)
FTI	7 311	(7 221)	51 %	4 320	3 404	405		0	(152)
PAMIER	8	(7 241)	100 %	0	0	45		299	(2 715)
BSM	8	104	100 %	420	111			0	1
HALPYLLES	1	(2)	100 %	0	0	6		0	(2)
B : filiales moins de 10 %									
VENUS	224 811	24 720	2,66 %	7 175	7 175			2 037	3 772
Total				56 498	38 183	14 032	0	4 246	594

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

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

La Cour de cassation a renvoyé la cause et les parties devant la cour d'appel de Paris autrement composée.

4.2. ÉTAT DES CREANCES

Évolution des créances

Créances brutes (en milliers d'euros)	Au 31/12/20	Au 31/12/19	Évolution
Actif immobilisé			
Prêt FONCIERE PARIS NORD (FPN)	0	733	733
Prêt PAMIER	0	12 630	12 630
Dépôt de Garantie	29	28	(1)
Actif circulant			
Clients	546	235	(311)
État et collectivités	187	582	395
Groupe et associés	14 032	19 971	5 939
Créance PAMIER	15 636		
Débiteur divers	85	20	(65)
Charges constatées d'avance	8	8	0
Total	30 524	34 207	

Les différentes cessions de créances effectuées entre FIPP FPN et PAMIER entre 2019 (12 630 K€) et 2020 (3 005 K€) s'élevaient à 15 636 898 €, montant de la créance sur PAMIER dû fin 2020.

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

La variation de l'actif circulant groupe s'explique essentiellement par les remboursements de la société LE BREVENT en octobre et novembre 2020 pour un montant total de 5 800 K€.

Échéancier des créances

Créances (en milliers d'euros)	Montant brut	Montant net	Échéance à un an au plus	Échéances à plus d'un an
Actif immobilisé				
Prêts	0	0	0	0
Dépôts	29	29	0	29
Actif circulant				
Clients	546	546	546	0
État et collectivités	187	187	187	0
Groupe et associés	14 032	14 032	0	14 032
Débiteurs divers	85	85	85	0
Charges constatées d'avance	8	8	8	0
Total	14 888	14 888	827	14 061

4.3. CAPITAUX PROPRES

(En milliers d'euros)	Capital social	Réserve légale	Prime d'apport	RAN	Amort. dérogatoires	Résultat net	Total
Au 31/12/2019	15 000	23	42 383	(7 854)	223	(952)	48 822
Affectation / Résultat				(952)		952	0
Résultat au 31/12/2020						(1 974)	(1 974)
Amort. dérogatoires							
Total	15 000	23	42 383	(8 806)	223	(1 974)	46 848

Au 31 décembre 2020, le capital social est composé de 122 471 554 actions ordinaires entièrement libérées.

4.4. ÉTAT DES DETTES

Évolution des dettes

Dettes (en milliers d'euros)	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019	Évolution
Comptes courants associés	18 460	22 550	(18)
Dettes fournisseurs	1 149	629	83
Dettes fiscales et sociales	121	90	34
Autres dettes	7	5	55
Total	19 737	23 273	

La variation du poste « Dettes Fournisseurs » (520 K€) s'explique principalement par la dette envers la société ACANTHE DEVELOPPEMENT concernant les loyers et charges du 2T19 au 4T2019 et 2020, de la dette envers la société VENUS concernant la refacturation des salaires de 2020.

Le compte courant créditeur correspond aux avances faites par les filiales de leurs excédents de trésorerie, la variation de (4 090 K€) s'explique essentiellement par l'augmentation de dette envers la société KENTANA pour 4 339 K€ et par la réduction de la dette envers la société RODRA pour 8 713 K€.

Échéancier des dettes

Dettes (en milliers d'euros)	Montant	Échéance à un an au plus	À plus d'un an et moins de 5 ans	À plus de 5 ans
Comptes courants associés	18 460	0	18 460	0
Dettes fournisseurs	1 149	1 149	0	0
Dettes fiscales et sociales	121	121	0	0
Autres dettes	7	7	0	0
Total	19 737	1 277	18 460	0

4.5. DETTES A PAYER ET CREANCES A RECEVOIR

Créances réalisables et disponibles (en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019	Variation	Dettes exigibles	31/12/2020	31/12/2019	Variation
Financières				Financières			
Int. Courus / créances c / ct	142	159	(11)	Int. Courus / créances c / ct	226	318	(29)
D'exploitation				D'exploitation			
Clients	546	235	132	Fournisseurs – FNP	1 149	629	83
État	0	0	NS	Dettes fiscales et sociales	121	90	34
Avoirs à recevoir	14	16	(8)				
				Autres dettes	7	5	55
				Avoir à établir			
Total	702	410		Total	1 503	1 042	

4.6. DEPRECIATIONS

Nature de la dépréciation (en milliers d'euros)	Montant au 31/12/19	Augmentation	Diminution		Montant au 31/12/20
			Utilisées	Non utilisées	
Titres de Participation	15 574	2 741	1		18 315
Créances rattachées à des participations	0	59			59
Amortissements dérogatoires	223				223
Autres titres immobilisés	8 742		1 489	6 905	349
Prêts	2 958			2 958	0
Prov. pour risques et charges	0	316	0		316
Total	27 498	3 116	1 489	9 863	19 263

L'augmentation de provision pour dépréciation des titres de participation concerne essentiellement la société LE BREVENT pour 1 841 K€ et la société BRIHAM pour 847 K€. La provision pour risques et charges est une provision relative à la situation nette de la filiale LIPO.

4.7. LES PARTIES LIEES

Bilan	31/12/2020	31/12/2019	Var.	Compte de résultat	31/12/2020	31/12/2019	Var.
Participations	56 497	56 497	NS	Refacturations de charges	342	423	(19)
Dépréciation s/Participat.	(18 315)	(15 574)	18	Sous-traitance	(60)	(26)	128
Amort. dérogatoires	(223)	(223)	NS	Personnel extérieur	(266)	(330)	(19)
Titres immobilisés	927	8 742	NS	Location	(114)	(114)	NS
Dépréciation s/Titres immo	(350)	(8 742)	(11)	Charges locatives	(28)	(27)	3
Provisions pour R&C	(316)	0	NS	Amort. dérogatoires	0	0	NS
Prêts Groupe FPN	0	13 363	(100)	Quote-part de perte	(21)	(1)	NS
Dép. s/Prêt Groupe FPN	0	(2 958)	(100)	Quote-part de bénéfice	487	1 702	(71)
Dépôt versé	29	28	2	Charges d'intérêts s/Comptes courant	(226)	(323)	(30)
Compte courant débiteur	13 890	19 812	(30)	Dépréciation s/Compte courant	(63)	(129)	194
Dépréciation comptes courants	(549)	(487)	(62)	Dépréciat. s/Titres de participat.	(2 742)	(12 996)	(79)
Int s/Compte courant débiteur	142	159	(11)	Dépréciat. Créances rattachées à des participations	(59)		
Autres créances PAMIER	16 636		16 636	Dépréciat. s/Oblig et Int sur Oblig.	0	(1 920)	(100)
Dépréciation Autres créances PAMIER	(3 396)		(3 396)	Dépréciat. s/Prêt Groupe FPN		(2 958)	(98)
Compte courant créditeur	(18 234)	(22 231)	(18)	Provision pour risques financiers	(316)		
Int s/Compte courant créditeur	(226)	(318)	(29)	Revenus des ORA	26	75	(66)
Factures à établir	410	124	231	Rep dépréciation s/Comptes courants			
Factures non parvenues	(39)	(414)	(91)	Revenus des comptes courants	198	162	22
Avoir à obtenir	14	16	(8)	Reprise s/Autres prêts		0	
				Produits de participations	0	14 317	(100)
				Reprise s/Titres de participation	10 259	1 813	463
				Reprise s/ORABSA et Int courus et Prêt FPN	1 092	0	NS
Total	46 898	47 794		Total	7 418	(333)	

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

4.8. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Évolution du chiffre d'affaires

Produits (en milliers d'euros)	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019	Variation
Produits de location			
Produits liés aux charges refacturables			
Produits d'activité annexes	342	423	(19)
Chiffres d'affaires	342	423	

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

Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation représentent pour l'exercice 4 382 K€ contre 1 079 K€ au titre du dernier exercice clos soit une augmentation de 3 303 K€.

Cette augmentation résulte essentiellement par une dotation pour dépréciation de la créance de la société PAMIER pour 3 396 K€.

Les charges d'exploitation sont principalement composées :

- Des honoraires des auditeurs légaux pour 77 K€,
- Des honoraires juridiques et fiscaux pour 77 K€,
- Des refacturations de personnels pour 266 K€,
- Des loyers et charges locatives pour 142 K€,
- Frais actes et contentieux pour 69 K€,
- Des facturations de sous-traitance (y compris loyers et charges locatives ainsi que des frais de managements) pour 60 K€,
- Des primes d'assurance pour 16 K€,
- Des frais de publicité financière et légale pour 44 K€,
- Voyages et déplacements pour 4 K€,
- Des frais bancaires pour 6 K€ (dont commissions pour gestion bancaire des titres cotés FRANCE TOURISME IMMOBILIER pour 3 K€),
- Des impôts et taxes pour 2 K€,
- Des salaires et charges sociales pour 203 K€,
- Des dotations aux amortissements et aux provisions pour 0,2 K€.

Les quotes-parts de bénéfice des filiales s'élèvent à 487 K€. Ils se décomposent de la manière suivante :

- Quote-part du bénéfice 2019 de la société BRIAULX d'un montant de 297 K€,
- Quote-part du bénéfice 2019 de la société LE BREVENT d'un montant de 1 K€,
- Quote-part du bénéfice 2019 de la société BRIHAM d'un montant de 189 K€,

et les quotes-parts de perte des filiales s'élèvent à 21 K€. Elles se décomposent de la manière suivante :

- Quote-part de perte 2019 de la société LIPO d'un montant de 19 K€.
- Quote-part de perte 2019 de la société HALPYLLES d'un montant de 2 K€.

Le résultat financier

Cette année, le résultat financier est bénéficiaire de 8 170 K€ et se décompose de la manière suivante :

- Des produits d'intérêts sur les avances consenties en comptes courants pour + 198 K€,
- Des produits d'intérêts courus sur les ORA pour + 26 K€,

- D'une reprise de dépréciation sur titres de participation pour + 11 352 K€ qui concernent essentiellement les ORA BSA pour 7 168 K€, le prêt PAMIER pour 2 227 K€, les actions FONCIERE PARIS NORD pour 863 K€, les intérêts courus sur les obligations pour 361 K€ et le prêt FONCIERE PARIS NORD pour 731 K€,
- Des charges d'intérêts sur les avances reçues en comptes courants pour - 226 K€,
- D'une dotation sur compte courant pour - 63 K€ qui concerne essentiellement la société SAMRIF pour 18 K€, et la société PAMIER pour 45 K€,
- D'une dotation sur dépréciation des titres -2 742 K€ qui concerne essentiellement les titres de la société LE BREVENT pour 1 841 K€, la société France TOURISME IMMOBILIER pour 52 K€ et la société BRIHAM pour 847 K€,
- D'une dépréciation sur la créance FPN pour - 59 K€,
- D'une dotation pour risque financier sur la société LIPO pour - 316 K€.

Le résultat exceptionnel

Cette année, le résultat exceptionnel est négatif de 6 570 K€. Il est composé essentiellement de la valeur nette comptable suite à la cession des ORA BSA et des titres de FONCIERE PARIS NORD.

Le résultat de l'exercice est une perte de 1 974 K€.

NOTE 5. AUTRES INFORMATIONS

Données sociales

La société emploie deux personnes dont un dirigeant et un salarié au 31 décembre 2020.

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

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

Les rémunérations brutes versés aux mandataires sociaux de la Société s'élèvent à 46 K€.

Engagements hors bilan

- Engagements donnés

La société FIPP, par l'intermédiaire de son Président, Richard LONSDALE-HANDS, a renouvelé son soutien financier conditionnel à la société FPN jusqu'au 30 avril 2022 pour un montant de 705 K€.

- Engagements reçus : Néant.

Honoraires des commissaires aux comptes au 31 décembre 2020

Les honoraires versés aux commissaires aux comptes DELOITTE et EXCO PARIS ACE de la société FIPP concernent uniquement la mission de révision légale des comptes. Ils s'élèvent respectivement à 41,7 K€ et à 28,3 K€.

Fiscalité

Au 31 décembre 2020, les déficits fiscaux sur la partie non soumise de son résultat au régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) de la société FIPP s'élèvent à 15 774 K€ et se décomposent de la manière suivante :

(En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2019	Déficits créés au cours de l'année	Solde au 31/12/2020
Déficits ordinaires	15 346	428	15 774

Ventilation de l'impôt entre résultat courant et résultat exceptionnel

Produits	2020	IFA	IS à 33,33 %	IS à 16,50 %	Total
Résultat d'exploitation	(4 041)				(4 041)
Opérations en commun	466				466
Résultat financier	8 170				8 170
Résultat exceptionnel	(6 570)				(6 570)

IS ⁽¹⁾					0
Total	(1 974)	0	0	0	(1 974)

(1) L'activité de la société FIPP lors de l'exercice 2020 est affectable en grande partie au régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) et dans une moindre mesure une partie de son résultat est soumis au régime de droit commun de l'impôt sur les sociétés.

NOTE 6. ÉVÉNEMENTS POSTERIEURS ET PERSPECTIVES

Transfert de siège social

Le conseil d'administration du 29 mars 2021 faisant usage de la faculté offerte par l'article L 225-36 du Code de Commerce, a décidé de transférer le siège social de la Société au 55 rue Pierre Charron à Paris 8^{ème}.