

FIPP

Société Anonyme

55, rue Pierre Charron

75008 PARIS

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

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 consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2020

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 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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 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 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, 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 2020 figurent au bilan consolidé du groupe FIPP pour un montant total de 76 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 2020 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 4.1.1 « Variation de la valeur des immeubles de placements » 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.

Cet ensemble immobilier, figurant à l'actif du bilan pour un montant de 18,2 m€, représente une surface totale de 52 000 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.

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.

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés 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 consolidés 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^{ème} 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 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, 31 mai 2021

Les commissaires aux comptes

Exco Paris ACE

Deloitte & Associés

 FRANÇOIS SHOUKRY

 BSA

François SHOUKRY

Benjamin HADDAD

1. BILAN CONSOLIDE

Comptes consolidés au 31 décembre 2020 <i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2020	31/12/2019
Actif			
Immeubles de placement	4.1.1	75 808	87 794
Actifs corporels	4.1.2	873	1 028
Actifs incorporels	4.1.3	748	748
Actifs financiers	4.2.1	8 244	8 174
Total actifs non courants		85 673	97 744
Stocks d'immeubles	4.2.3	10	10
Clients et comptes rattachés	4.2.3	1 296	1 641
Autres créances	4.2.3	1 536	1 456
Autres actifs courants		15	13
Actifs financiers courants	4.2.4	128	142
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.2.5	2 642	5 186
Actifs destinés à la vente			
Total actifs courants		5 627	8 449
Total Actif		91 300	106 192
Passif			
Capital	4.3.1	15 000	15 000
Réserves		30 079	59 052
Résultat net consolidé		(7 898)	(714)
Capitaux Propres attribuables aux propriétaires		37 181	73 338
Réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	4.3.2	27 146	1 266
Résultat attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		(1 057)	(2 175)
Total des capitaux propres		63 270	72 430
Passifs financiers non courants		667	857
Provisions pour risques et charges		591	591
Impôts différés passifs			
Total des dettes Non courantes		1 259	1 448
Passifs financiers courants	4.5.1	199	154
Dépôts et Cautionnements		313	313
Fournisseurs	4.5.1	3 663	3 053
Dettes fiscales et sociales	4.5.1	11 850	9 927
Autres dettes	4.5.1	10 598	18 721
Autres passifs courants		148	148
Total des dettes courantes		26 772	32 315
Total dettes		28 030	33 763
Total passif		91 300	106 192

2. COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2020

État du résultat net (en milliers d'euros)	Note	31/12/2020	31/12/2019
Loyers		1 626	1 875
Charges locatives refacturées		560	523
Charges locatives globales		(3 007)	(2 867)
Revenus nets de nos immeubles	5.1	(821)	(469)
Revenus des autres activités			6
Frais de personnel		(561)	(529)
Autres frais généraux		(1 083)	(1 168)
Autres produits et autres charges		(1 056)	1 621
Variation de valeur des immeubles de placement		(2 832)	153
Dotation aux amortissements des immeubles de placement			
Perte de valeur des immeubles de placement (dépréciation)			
Dotations aux amortissements et provisions		(611)	(2 634)
Reprises aux amortissements et provisions		5	310
Résultat opérationnel avant cession		(6 960)	(2 712)
Résultat de cession d'immeubles de placement		(1 381)	10
Résultat de cession des filiales cédées			
Résultat opérationnel	5.2	(8 340)	(2 702)
-- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		(14)	(8)
-- Coût de l'endettement financier brut		(42)	(81)
Coût de l'endettement financier net		(56)	(89)
Autres produits et charges financiers		(239)	(96)
Résultat avant impôts		(8 636)	(2 888)
Impôt sur les résultats	5.4	(319)	
Résultat net d'impôt des activités cédées			
Résultat net de l'exercice	5.3	(8 955)	(2 888)
Attribuable aux :			
Participations ne donnant pas le contrôle	5.3	(1 057)	(2 175)
Propriétaires du groupe	5.3	(7 898)	(714)
Résultat par action			
Résultat de base par action (en euros)	9.7	(0,064)	(0,006)
Résultat dilué par action (en euros)		(0,064)	(0,006)
Résultat par action des activités poursuivies			
Résultat de base par action (en euros)		(0,064)	(0,006)
Résultat dilué par action (en euros)		(0,064)	(0,006)
Résultat net de l'exercice		(8 955)	(2 888)
Autres éléments du résultat global			
Éléments recyclables ultérieurement en résultat net			
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente			
Écart de conversion sur les états financiers d'une activité à l'étranger		(550)	504
Impôts afférents aux éléments recyclables			
Éléments non recyclables ultérieurement en résultat net			
Réévaluations des immobilisations			
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		69	417
Écarts actuariels sur les indemnités de départ à la retraite			
Autres éléments			(5)
Impôts afférents aux éléments non reclassables			
Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres		(480)	917
Résultat Global Total de l'exercice		(9 436)	(1 972)
Attribuable aux :			
Propriétaires du groupe		(8 104)	(298)
Participations ne donnant pas le contrôle		(1 332)	(1 673)

3. 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							
Réduction de capital							
Transactions fondées sur des actions							
Opérations sur titres auto-détenus							
Dividendes réinvestissement en actions							
Dividendes							
Écart 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 fondées sur des actions				(38)	(38)		(38)
Opérations sur titres auto-détenus							
Dividendes							
Cession 50% Hillgrove Invest.				4 376	4 376	874	(5 250)
Écart de conversion							
Résultat net de l'exercice				(714)	(714)	(2 175)	(2 888)
Autres éléments du résultat global				676	76	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	(909)	72 430
Opérations sur capital							
Réduction de capital							
Transactions fondées sur des actions				(28 056)	(28 056)	28 330	275
Opérations sur titres auto-détenus							
Dividendes réinvestissement en actions							
Dividendes							
Écart de conversion							
Résultat net de l'exercice				(7 898)	(7 898)	(1 057)	(8 955)
Autres éléments du résultat global				(205)	(205)	(275)	(480)
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				(8 104)	(8 104)	(1 332)	(9 436)
Variation de périmètre							
Capitaux propres au 31/12/2020	15 000	47 540	(998)	(24 361)	37 181	26 089	63 270

4. TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE

(En milliers d'euros)		31/12/2020	31/12/2019
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		(8 955)	(2 888)
Élimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie			
Amortissements et provisions		606	2 247
Variation de juste valeur sur les immeubles		2 832	(153)
Autres retraitements IFRS		14	(7)
plus ou moins values de cession		1 541	
Autres charges et produits non décaissés			
Incidence des variations de périmètre			
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		(3 962)	(801)
Coût de l'endettement net		(42)	(81)
Charge d'impôt (y compris impôts différés)			
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	A	(3 920)	(720)
Impôts versés	B		
Variation du BFR liée à l'activité	C	(5 080)	(1 654)
Flux net de trésorerie généré par l'activité	E=A+B+D	(9 000)	(2 374)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations		(1 214)	(912)
Cessions d'immobilisations		7 840	5 200
Acquisitions d'immobilisations financières			
Remboursement d'immobilisations financières			
Incidence des variations de périmètre (autres que les activités abandonnées)			
Variation des prêts et des avances consentis			
Autres flux liés aux opérations d'investissement			
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	F	6 626	4 288
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 ou cession de titres d'autocontrôle			
Encaissements liés aux nouveaux emprunts			
Remboursements d'emprunts		(127)	(3 824)
Intérêts nets versés		(42)	(81)
Incidence des variations de périmètre			5 200
Autres flux liés aux opérations de financement		(2)	(3)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement ⁽²⁾	G	(171)	1 292
Variation de trésorerie nette	E+F+G	(2 545)	3 206

<i>(En milliers d'euros)</i>		31/12/2020	31/12/2019
Variation de trésorerie nette		(2 545)	3 206
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		5 186	1 980
Découverts bancaires ⁽¹⁾			
VMP			
Total		5 186	1 980
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		2 642	5 186
Découverts bancaires ⁽¹⁾		(1)	
VMP			
Total		2 641	5 186

(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 consolidés au 31 décembre 2020

SOMMAIRE

NOTE 1. Faits Caractéristiques et informations générales	10
1.1. Faits caractéristiques	10
NOTE 2. Principes et méthodes comptables	10
2.1. Contexte de l'élaboration de l'information financière	11
2.2. Recours à des estimations.....	11
2.3. Méthodes de consolidation.....	12
2.4. Regroupements d'entreprises (IFRS 3)	12
2.5. Immeubles de placement	13
2.6. Actifs corporels et incorporels	15
2.7. Contrats de location	15
2.8. Dépréciation d'actifs	17
2.9. Actifs financiers	17
2.10. Passifs financiers.....	19
2.11. Provisions	19
2.12. Impôt sur les résultats	19
2.13. Résultat par action	20
2.14. Revenus des immeubles.....	20
2.15. Résultat de cession des immeubles de placement	20
2.16. Secteurs opérationnels.....	20
NOTE 3. Périmètre de consolidation	20
3.1. Liste des sociétés consolidées	21
3.2. Évolution du périmètre	22
3.3. Organigramme du groupe FIPP	23
NOTE 4. Bilan.....	24
4.1. Actifs non courants non financiers.....	24
4.2. Actifs financiers courants et non courants	27
4.3. Capitaux propres	30
4.4. Provisions pour risques et charges	35
4.5. Passifs financiers	35
NOTE 5. Compte de résultat	37
5.1. Revenus nets des immeubles	37
5.2. Résultat opérationnel.....	38
5.3. Résultat net	39

5.4. Vérification de la charge d'impôt.....	40
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
7.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe	44
NOTE 8. Exposition aux risques	45
NOTE 9. Autres informations	45
9.1. Actif net réévalué	45
9.2. Situation fiscale	49
9.3. Litiges et passifs éventuels	49
9.4. Parties liées	53
9.5. Effectifs.....	54
9.6. Rémunérations.....	54
9.7. Résultat par Action.....	55
9.8. Informations relatives aux locations au 31 décembre 2020	55
9.9. Informations relatives aux honoraires des commissaires aux comptes au 31 décembre 2020.....	55
9.10. Événements postérieurs et perspectives	55

NOTE 1. FAITS CARACTERISTIQUES ET INFORMATIONS GENERALES

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).

1.1. FAITS CARACTERISTIQUES

1.1.1. Affectation du résultat

L'Assemblée Générale Annuelle Ordinaire et Extraordinaire du 23 juin 2020 a affecté la perte de l'exercice 2019 de 952 209,63 € au poste « report à nouveau débiteur », qui ressort, après cette affectation, à - 8 806 160,97 €.

L'obligation de distribution issue du régime fiscal SIIC s'élève à 57 066,74 € au titre de l'exercice 2019.

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 €
2018	978 583 €

1.1.2. Cession « Aujon »

La société LE BREVENT a cédé l'hôtel « Aujon » début octobre 2020 pour la somme de 8 M€, moins une commission de vente à la charge du vendeur de 0,16 M€. Le résultat de cession consolidé de l'hôtel s'élève à -1,4 M€.

1.1.3. Montée à 100% dans PAMIER

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. 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 pourcentage d'intérêt dans PAMIER passe de 29,44% en 2019 à 100% en 2020.

NOTE 2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

2.1. CONTEXTE DE L'ELABORATION DE L'INFORMATION FINANCIERE

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 27 avril 2021 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 2020 (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 2020, à l'exception des normes et amendements de normes applicables à compter du 1^{er} janvier 2020, de manière obligatoire ou par anticipation :

- IFRS 16 : « Contrats de location » amendement Covid-19.

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 2020.

2.2. RECOURS A 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.

Au titre de l'exercice 2020, et eu égard à la pandémie de Covid-19, les experts émettent les réserves suivantes :

« L'épidémie de Coronavirus (COVID-19), qualifiée par l'Organisation Mondiale de la Santé comme étant une « urgence de santé mondiale » le 30 janvier 2020, a impacté les marchés financiers mondiaux. A la date de l'évaluation, nous considérons de ce fait que nous devons apporter moins de poids aux comparables de marché passés, même si ceux-ci sont encore assez nombreux en France pour réaliser nos évaluations. De plus, les mesures exceptionnelles prises en réponse à l'épidémie de COVID-19 confrontent les experts en évaluation immobilière à des circonstances de marché qui n'ont jamais été rencontrées jusqu'à présent. Nos évaluations sont donc fondées sur une incertitude matérielle de marché. Dans l'impossibilité de prévoir les effets que la crise du COVID-19 aura sur les marchés immobiliers, nous ne pouvons que recommander des actualisations très régulières de ces évaluations. Cette clause ne remet pas en cause la fiabilité de nos travaux mais précise le contexte exceptionnel de réalisation de ceux-ci. »

2.3. METHODES 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 2020, 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 Évaluation 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 2020, 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 2020.

L'évaluation immobilière est réalisée selon les standards appliqués par l'ensemble des sociétés foncières cotées que sont la Charte de l'Expertise en Évaluation 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 :

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.

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.

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	(En milliers d'euros)					Test de sensibilité			
	Niveau de juste valeur	Juste valeur	Méthode prioritaire d'évaluation	Taux de capitalisation	Taux de rendement net	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	24 777	Méthode par comparaison				22 299		27 254
Hôtels/Résidence locative	3	30 460	Méthode par capitalisation	5,25 % à 6,40 %	5,61 % à 6,84 %	29 301		31 656	
Centres commerciaux (Bureaux + Commerce)	3	2 290	Méthode par capitalisation	9,03%	8,40%	2 227		2 353	
Total		57 527				53 827		61 263	

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

2.7.1. Contrats de location financement

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

- le rapport entre la durée de location des actifs et leur durée de vie,

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

Les actifs détenus en vertu de contrats de location-financement sont amortis sur leur durée d'utilisation ou bien, sur la durée du contrat de location si celle-ci est plus courte et s'il n'existe pas de certitude raisonnable que le preneur devienne propriétaire.

De tels contrats n'existent pas dans le Groupe.

2.7.2. Contrats de location simple

L'application de la norme IFRS 16 traitant des contrats de location, d'une application obligatoire depuis janvier 2019. La norme impose différents traitements, que l'on se situe du côté du bailleur ou du preneur.

Un exercice d'identification des biens pris en location d'une valeur supérieure à 5 K€ a été mené, seule une location d'une durée fixe de douze années a été identifiée.

2.7.3. Contrats de location chez le bailleur

Dans le cadre de son activité, le Groupe a une activité de de Bailleur, pour les immeubles donnés en location. À ce titre, il est nécessaire d'identifier les contrats de location selon deux classifications, soit en contrat de location financement, soit en location simple.

Au regard des § 63 et 64 de la norme IFRS 16 permettant de classer les contrats en location financement, il est clairement établi que les immeubles donnés en sous-location par le Groupe pour le 2 rue de Bassano à Paris 16^e rentrent dans cette catégorie pour la raison suivante :

- La durée des baux couvre la majeure partie à la durée de vie économique des actifs.

Les contrats de sous-location accordés par le Groupe étant qualifiables de « contrats de location financement », la partie occupée par les sous-locataires est reclassée en créance pour la partie des loyers futurs actualisés. Concernant la partie occupée par le Groupe de l'immeuble sis 2 rue de Bassano à Paris 16^e, cette dernière ne peut être classée en immeuble de placement, et est de fait éligible à IAS16.

Les Contrats de locations sur les immeubles de placement du Groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT ont quant à eux la qualification de location simple, Les conditions IFRS 16 § 63 à 64 n'étant pas remplies, IAS 40 s'applique donc.

2.7.4. Contrats de location chez le preneur

À 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 (inférieurs à 5 K€ annuel), conformément à la possibilité laissée par la norme.

La location du siège social du 2 rue de Bassano à Paris 16^e 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.

À la date d'effet du contrat de location, le preneur doit comptabiliser un actif au titre du droit d'utilisation, et un passif locatif pour les composantes locatives du contrat. Les composantes non locatives n'étant pas affectées par la norme IFRS 16.

À 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.

2.8. DEPRECIATION 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 dé-comptabilisation 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 dé-comptabilisation, les profits et pertes cumulés en autres éléments du résultat global sont reclassés en résultat.
Instruments de capitaux propres à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	Les dividendes sont comptabilisés en produit dans le résultat sauf si ils représentent un remboursement du coût de l'investissement. Les autres profits et pertes sont comptabilisés en autres éléments du résultat global et ne sont jamais recyclés en résultat
Actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat	Les profits et pertes nets, y compris les intérêts ou dividendes perçus, sont comptabilisés en résultat

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.

Durée de la souffrance	Taux de dépréciation
Inférieur à 90 jours	0 %
Supérieur à 90 jours	100 % sauf exceptions en fonction d'informations justifiables

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. IMPOT SUR LES RESULTATS

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. RESULTAT 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. RESULTAT DE CESSIION 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 OPERATIONNELS

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 2020 sont les suivants :

- Bureaux
- Commerces
- Hôtels
- Habitations
- En restructuration

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. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

3.1. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES

Tableau onglet 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%
SCI	SCI BRIAULX	2 rue de Bassano 75116 PARIS	438 099 921	100%
SCI	SCI BRIHAM	15 rue de la Banque 75002 PARIS	438 099 897	100%
SARL	BSM	2 rue de Bassano 75116 PARIS	412 255 507	100%
SA	HILLGROVE INVEST. GROUP	16 allée Marconi - LUXEMBOURG	B161514	50%
Private Ltd Cie	HILLGROVE LIMITED	31 Hill Street LONDON UK	9339805	50%
SA	KENTANA	16 allée Marconi LUXEMBOURG	B 109516	100%
SCI	SCI LE BREVENT	55 rue Pierre Charron 75008 PARIS	415 254 663	100%
SC	LIPO	2 rue de Bassano 75116 PARIS	537 857 914	100%
SNC	SAMRIF	55 rue Pierre Charron 75008 PARIS	389 164 617	100%
SCI	SCI HALPYLLES	6 allée Cyclades 74960 CRAN GEVRIER	438 756 231	100%
SA	FRANCE TOURISME IMMOBILIER	Hôtel Le Totem Les près de Flaine 74300 ARACHES LA FRASSE	380 345 256	51%
SARL	SUISSE DESIGN ET CREATION	rue du Nant 22 - 1207 GENEVE	CHE 115-592-633	100%
SA	FIDRA	2 rue Gabriel Lippmann - L5365 MUNSBACH Lux.	B61606	100%
SCI	SCI MEGEVE INVEST	26 rue Georges Bizet 75016 PARIS	809 997 604	100%
SA	FONCIERE PARIS NORD	15 rue de la Banque 75002 PARIS	542 030 200	21,04%
EURL	PAMIER	15 rue de la Banque 75002 PARIS	440 342 178	100,00%
Sortie dans le périmètre de consolidation				

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. ÉVOLUTION DU PERIMETRE

La consolidation de la société FIPP intègre au 31 décembre 2020 outre la maison mère, 17 sociétés dont 6 sociétés civiles.

Le sous-groupe FONCIERE PARIS NORD a évolué en 2020.

Le 27 octobre dernier, au regard de l'incapacité de la société PAMIER comme celle de son actionnaire FONCIERE PARIS NORD à rembourser ses dettes vis-à-vis de FIPP, à financer la lourde restructuration du site immobilier situé à Blanc-Mesnil (Centre d'Affaires Paris Nord) ou même à financer les dépenses nécessaires pour permettre la cession du site en l'état (travaux de désamiantage notamment), la société FIPP a décidé d'exercer son nantissement sur les titres PAMIER.

FIPP a considéré que les nouveaux investissements à réaliser sur le site faisaient couvrir un risque de ne pas pouvoir recouvrer ses créances.

Suite au nantissement exercé par FIPP, la société FONCIERE PARIS NORD n'est plus propriétaire des titres PAMIER, mais elle est également et indirectement libérée de l'endettement que portait son ex filiale vis-à-vis de FIPP et vis-à-vis de l'administration fiscale. PAMIER est donc à présent une filiale à 100% de FIPP.

Comme suite à la conversion d'ORA début juin par OTT PARTNERS Ltd, la part de FIPP est tombée à 21,04 %, toutefois, FPN est toujours intégré globalement bien que le pourcentage de contrôle soit uniquement de 21,04 % à la clôture.

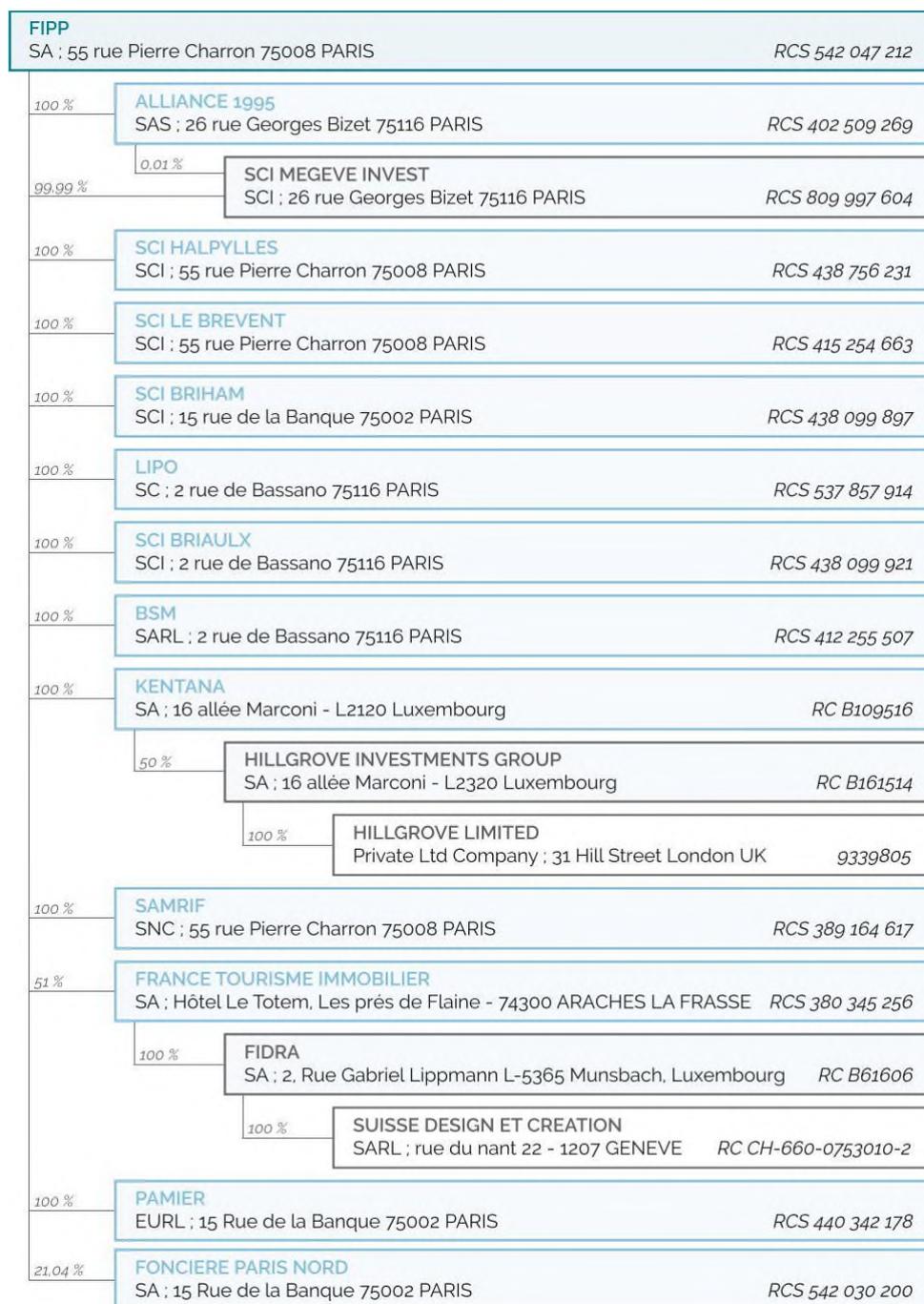
En effet, la Direction Générale, après avoir pris conseil auprès d'un expert reconnu au second semestre 2020, estime que le contrôle su FPN est maintenu au 31 décembre 2020, et a par conséquent poursuivi l'intégration globale de la société dans le périmètre FIPP.

Ce 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 :
 - Des besoins de trésorerie de l'exploitation jusqu'en avril 2022, pour lequel FIPP s'est engagée sous conditions à hauteur de 705 K€.

Au 31 décembre 2020, la société FIPP ne détient plus d'ORA de la société FONCIERE PARIS NORD.

3.3. ORGANIGRAMME DU GROUPE FIPP



NOTE 4. BILAN

4.1. ACTIFS NON COURANTS NON FINANCIERS

4.1.1. Variation de la valeur des immeubles de placements

Au 31 décembre 2020 :

Immeubles de placement (IAS 40)	Valeur au 31/12/2019	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 31/12/2020
Juste valeur	70 022		244	(9 221)			(688)	(2 832)	57 526
								Amortissement et dépréciation	
Coût amorti (Immeubles PAMIER)	17 771		960			7		(456)	18 282
Total des immeubles de placement	87 794		1 204	(9 221)			(688)	(3 287)	75 808
Immeuble destiné à la vente	0			(5 100)					0
Total des immeubles	87 794	0	1 204	(14 321)	0	0	(688)	(3 287)	75 808

(1) Les travaux immobilisés concernent le site Centre d'Affaire Paris-Nord au Blanc Mesnil, permettant de mettre les locaux à nu.

(2) L'écart de change concerne l'immeuble sis à Londres et matérialise la variation de la livre par rapport à l'euro.

(3) La variation de juste valeur des immeubles du patrimoine est de -2 825 K€. Sa contrepartie est comptabilisée en produit. La variation est à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2019. Les principales variations de juste valeur concernent :

L'immeuble « Le Varet » aux Arcs 2000	(1 100)								
L'immeuble « le Totem » à Flaine	(1 023)								
L'immeuble « Clos La Garenne » à Fresnes	(170)								
Le terrain à Verdun	25								

Le patrimoine immobilier de la société PAMIER représente une surface totale d'environ 54 000 m², 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'encre 6 mois dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

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'encre 1 ans et demi dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

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
								Amortissement et dépréciation	
Coût amorti (Immeubles PAMIER)	17 449		904					(583)	17 771
Total des immeubles de placement	86 688		904	0			632	(430)	87 794
Immeuble destiné à la vente	5 100			(5 100)					0
Total Immeubles	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 correspondent 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								
L'immeuble « le Totem » à Flaine	280								
L'immeuble « Aujon » à Flaine	(3 079)								
Le terrain à Verdun	72								

4.1.2. Variations des actifs corporels hors immeubles de placement

Au 31 décembre 2020 :

Valeurs brutes (en milliers d'euros)	31/12/2019	Variation IFRS 16	Transfert	Acquisitions	Cessions	Variation de périmètre	31/12/2020
Immeubles	1 014	(4)	(7)				1 004
Autres immobilisations corporelles	440			10			450
Total	1 454	(4)	(7)	10	0	0	1 454
Amortissements et dépréciations (en milliers d'euros)	31/12/2019		Transfert	Dotations	Cessions et reprises	Variation de périmètre	31/12/2020
Immeubles	(116)			(118)			(235)
Autres immobilisations corporelles	(309)			(37)			(346)
Total	(425)	0	0	(155)	0	0	(581)
Valeurs Nettes	1 028						873

Les « immeubles » correspondent au droit d'utilisation lié à l'application de la norme IFRS 16.

Au 31 décembre 2019 :

Valeurs brutes (en milliers d'euros)	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 (en milliers d'euros)	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 payer 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.

4.1.3. Variations des actifs incorporels

Au 31 décembre 2020 :

(En milliers d'euros)	31/12/2019	Acquisitions	Cessions	Entrées de périmètre	31/12/2020
Valeurs brutes	1 495				1 495
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 immobilisations 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 2019 :

(En milliers d'euros)	31/12/2019	Acquisitions	Cessions	Entrées de périmètre	31/12/2020
Valeurs brutes	1 495				1 495
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 immobilisations 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 :

		31/12/2020	31/12/2019	
Actifs Financiers	Classement	Valeur comptable	Valeur comptable	Niveau de juste valeur
Actifs financiers non courants	Coût amorti	256	255	NA
Actifs financiers non courants	Juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	7 988	7 919	3
Clients et comptes rattachés	Coût amorti	1 296	1 641	NA
Autres créances	Coût amorti	1 536	1 456	NA
Autres actifs courants	Coût amorti	15	13	NA
Actifs financiers courants	Instruments de capitaux à la juste valeur par le biais du résultat	128	142	1
Trésorerie et équivalents	Coût amorti	2 642	5 186	NA
Total des actifs financiers		13 861	16 612	

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 milliers d'euros)	31/12/2019	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	31/12/2020	Échéance		
						À 1 an au plus	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Actifs financiers à la juste valeur par le compte de résultat ⁽¹⁾	7 919	69			7 988		7 988	
Dépôts (fonds de roulement) ⁽²⁾	255	1			256	256		
Total	8 174	70	0	0	8 244	256	7 988	

(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 7 988 K€ en 2020 (7 919 K€ en 2019). 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 faisait courir un risque patrimonial à la société VENUS, l'arrêt du 7 juillet 2020, a levé ce risque déboutant la partie adverse concernant la nullité des opérations postérieures à l'AG du 24 février 2004 ; les apports ne sont donc pas annulés. Une ordonnance du juge-commissaire du 26 février 2016 a autorisé le liquidateur judiciaire de la société FIG à signer un protocole d'accord qui mettrait notamment fin à cette procédure en contrepartie d'une contribution volontaire au passif de la liquidation judiciaire de la société FIG. Cette ordonnance a fait l'objet de recours qui sont pendants devant le Tribunal de commerce de Paris. Le protocole, une fois signé par le liquidateur judiciaire, devra ensuite faire l'objet d'un jugement d'homologation par le Tribunal de commerce de Paris. Les actions et les ORA détenues sur la société FONCIERE PARIS NORD sont éliminés par le traitement comptable de la consolidation de cette entité. Le prêt consenti par FIPP à la société FONCIERE PARIS NORD, et les autres créances constituent des opérations réciproques, éliminées en consolidation. (2) Les dépôts (fonds de roulement) concernent les sommes versées aux syndicats des immeubles exploités.

4.2.2. Stocks

Au 31 décembre 2020 :

(En milliers d'euros)	31/12/2019	Acquisitions	Diminutions	Entrées de périmètre	31/12/2020
Marchandises	57				57
Articles de Maroquinerie	81				81
Dépréciation des Stocks	(127)				(127)
Total	10	0	0	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 2019 :

(En milliers d'euros)	31/12/2018	Acquisitions	Diminutions	Entrées de périmètre	31/12/2019
Marchandises	62		(5)		57
Articles de Maroquinerie	81				81
Dépréciation des Stocks	0	(127)			(127)
Total	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.

4.2.3. Clients et comptes rattachés et autres créances

Au 31 décembre 2020 :

(En milliers d'euros)	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	1 439	(144)	1 296	1 296		
Autres créances	3 264	(1 729)	1 536	1 536		
Total	4 704	(1 873)	2 831	2 831		

Les autres créances au 31 décembre 2020, sont composées principalement de :

- la TVA déductible pour 1 178 K€,
- de fournisseurs débiteurs pour 10 K€,
- avoirs à recevoir 14 K€,
- des créances fiscales pour 123 K€,
- créances diverses 210 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 2020 pour les raisons évoquées ci-avant, a été totalement dépréciée dans les comptes.

Au 31 décembre 2019 :

(En milliers d'euros)	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Échéance 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		
Total	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.

4.2.4. Actifs financiers courants

Au 31 décembre 2020 :

(En milliers d'euros)	ISIN	Solde au 31/12/2019	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cession	Solde au 31/12/2020
Actions						
ACANTHE DÉVELOPPEMENT	FR 0000064602	142		(14)		128
Total		142	0	(14)	0	128

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 2020.

Au 31 décembre 2019 :

(En milliers d'euros)	ISIN	Solde au 31/12/2018	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cession	Solde au 31/12/2019
Actions						
ACANTHE DÉVELOPPEMENT	FR 0000064602	150		(8)		142
Total		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.

4.2.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	Valeur nette 31/12/2020	Valeur nette 31/12/2019
SICAV monétaires		
Disponibilités	2 642	5 186
Total	2 642	5 186

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 31/12/2020	BFR (en milliers d'euros)
Actifs courants	267
Dettes courantes	(5 347)
Variation du BFR	(5 080)

Les ressources issues des dettes courantes proviennent principalement

- du financement consenti en compte courant par la société RODRA a diminué de -8 751 K€,
- de l'accroissement des dettes Fiscales pour 1 564 K€,
- de l'accroissement des dettes Fournisseurs pour 610 K€,

4.3. CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2020, 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 31/12/2020			Actionnariat FIPP au 31/12/2019		
	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 (auto-détention)	-	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 de FONCIERE PARIS NORD.

4.3.2.1. 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 résultat net de l'exercice de ce sous-groupe attribué aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle est de -52 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 3 137 K€.

Informations financières résumées des trois entités du sous-groupe FRANCE TOURISME IMMOBILIER

(En milliers d'euros)	FRANCE TOURISME IMMOBILIER	SUISSE DESIGN CREATION	FIDRA
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-
Informations financières abrégées			
Actifs non courants	18	-	730
Actifs courants	489	25	7 275
dont Trésorerie	-	6	1
Passifs non courants			
Passifs courants	(991)	(827)	(70)
Produits		2	48
<i>dont produit des éléments d'actifs cédés</i>			
<i>dont reprises de provision</i>			
<i>dont produits financiers d'intérêt</i>		2	
Charges	(10)	(8)	(60)
<i>dont charges financières d'intérêts</i>	(8)	(7)	(1)
<i>dont éléments d'actifs cédés</i>			
Résultat net	(156)	(6)	56
Résultat Global net	(156)	(6)	56

4.3.2.2. 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}.

Suite à l'exercice du nantissement des titres PAMIER par FIPP en date du 27 octobre 2020, le sous-groupe FPN est uniquement constitué de la société Foncière Paris Nord.

Actifs et passifs contrôlés

Bilan abrégé de Foncière Paris Nord au 31/12/2020

(En milliers d'euros)	Foncière Paris Nord
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	-
Informations financières abrégées	
Actifs non courants	78
Actifs courants	110
dont Trésorerie	-
Passifs non courants	(790)
Passifs courants	(941)
Produits	134
<i>dont produit des éléments d'actifs cédés</i>	
<i>dont reprises de provision</i>	
<i>dont produits financiers d'intérêt</i>	
Charges	(1 030)
<i>dont charges financières d'intérêts</i>	(66)
dont éléments d'actifs cédés	
Résultat net	(896)
Résultat Global net	(896)

(En milliers d'euros)	Foncière Paris Nord
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	-
Informations financières abrégées	
Actifs non courants	78
Actifs courants	110
dont Trésorerie	-
Passifs non courants	(790)
Passifs courants	(941)
Produits	134
dont produit des éléments d'actifs cédés	
dont reprises de provision	
dont produits financiers d'intérêt	
Charges	(1 030)
dont charges financières d'intérêts	(66)
dont éléments d'actifs cédés	
Résultat net	(896)
Résultat Global net	(896)

Le 27 octobre dernier, au regard de l'incapacité de la société PAMIER comme celle de son actionnaire FONCIERE PARIS NORD à rembourser ses dettes vis-à-vis de FIPP, à financer la lourde restructuration du site immobilier situé à Blanc-Mesnil (Centre d'Affaires Paris Nord) ou même à financer les dépenses nécessaires pour permettre la cession du site en l'état (travaux de désamiantage notamment), la société FIPP a décidé d'exercer son nantissement sur les titres PAMIER.

FIPP a considéré que les nouveaux investissements à réaliser sur le site faisaient couvrir un risque de ne pas pouvoir recouvrer ses créances.

Suite au nantissement exercé par FIPP, la société FONCIERE PARIS NORD n'est plus propriétaire des titres PAMIER.

L'augmentation du pourcentage d'intérêts dans la société PAMIER ainsi que la baisse du pourcentage d'intérêt dans Foncière Paris Nord ont eu globalement un impact positif de 28,4 M€ sur les participations ne donnant pas le contrôle. Le transfert de la société Pamier à 100% dans la part du Groupe a eu un impact de + 25,9 M€ sur la part des minoritaires en transférant les pertes accumulées vers la part du Groupe et l'augmentation de la part minoritaire dans la société Foncière Paris Nord a eu une incidence de + 2,4 M€ sur les participations ne donnant pas le contrôle.

Le résultat net de l'exercice de FPN attribué aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle est de - 707K€.

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 21 697 K€.

4.3.2.3. 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€. HILLGROOVE INVESTMENT GROUP détient à 100 % la société HILLGROVE Ltd 31 Hill Street à Londres Angleterre, elle-même propriétaire d'un bien immobilier valorisé 11 M€ 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. l'expertise 2020 fait ressortir la valeur de l'immeuble à 10,5 M£.

Le résultat net de l'exercice de ce sous-groupe attribué aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle est de -298 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 666 K€.

(En milliers d'euros)	HILLGROVE INVESTMENTS GROUP	HILLGROVE Ltd
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-
Informations financières agrégées		
Actifs non courants		11 679
Actifs courants	1	682
<i>dont Trésorerie</i>	1	3
Passifs non courants		
Passifs courants	(2 751)	(187)
Produits	0	276
<i>dont produit des éléments d'actifs cédés</i>		
<i>dont reprises de provision</i>		
<i>dont produits financiers d'intérêt</i>		
Charges	(196)	(104)
<i>dont charges financières d'intérêts</i>		(3)
<i>dont éléments d'actifs cédés</i>		
Résultat net	(196)	(107)
Résultat Global net	(1)	(854)

4.4. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Litiges prud'hommaux	0	0
Litiges avec des fournisseurs	550	550
Litiges avec des locataires	42	42
Total	592	592

L'intégralité des provisions concerne la société PAMIER .

4.5. PASSIFS FINANCIERS

4.5.1. Détail des passifs financiers courants et non courants

Au 31 décembre 2020, le montant total des passifs financiers courants et non courants s'élève à 867 K€ contre 1 017 K€ au 31 décembre 2019.

L'endettement net, calculé par différence entre la trésorerie et équivalents de trésorerie et les passifs financiers bruts, ressort à +1 775 K€ (excédent de trésorerie) à la clôture contre -+4 169 K€ au 31 décembre 2019.

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

Dettes (en milliers d'euros)	31/12/2019	Variations de la période				31/12/2020
		Cash	Actualisation	Poste à poste	Variation de BFR	
Passifs non-courants						
Emprunts obligataires	75				(75)	0
Emprunts et dettes > 1 an auprès des établissements de crédit	0					0
Autres emprunts et dettes >1 an / IFRS 16	782		(4)	(110)		667
Total des passifs financiers non-courants	857	0	(4)	(110)	(75)	668
Passifs courants						
Emprunts obligataires	41				47	88
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an	0	1				1
Autre emprunt / IFRS 16	113	(113)		110		110
Total des passifs financiers courants	154	(112)	0	110	47	199
Total des passifs financiers	1 011	(112)	(4)	0	(28)	867
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5 186	(2 544)				2 642
Endettement net	(4 175)	2 432	(4)	0	(28)	(1 775)

Il n'exite plus de dettes contractée auprès d'établissement de crédit.

Autres Emprunts	Date de fin de Location	Parts				Total des décaissements
		< 3 mois	> 3 mois et < 1an	>1 an et < 5 ans	à + 5 ans	
Dettes de Loyer IFRS 16 Bassano	déc.-27	27	80	440	228	774
Dettes de Loyer IFRS 16 Banque	mars-21	2	2	0	0	4
Total		28	82	440	228	778

4.5.2. Échéancier et juste valeur des dettes

Au 31 décembre 2020 :

(En milliers d'euros)	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Échéance à + de 5 ans	Total	Coût amorti	TIE	Juste valeur	Niveau de juste valeur
Emprunts et dettes financières ⁽¹⁾	199	440	228	867	0	867	867	N/A
Dépôts et cautionnements	313			313	313		313	N/A
Dettes fournisseurs	3 663			3 663	3 663		3 663	N/A
Dettes fiscales et sociales	11 850			11 850	11 850		11 850	N/A
Autres dettes	10 598			10 598	10 598		10 598	N/A
Autres passifs courants	148			148	148		148	N/A
Total	26 771	440	228	27 439	26 572	867	27 439	

(1) dont intérêt courus 0 K€

Au 31 décembre 2019 :

(En milliers d'euros)	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Échéance 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
Total	32 316	516	341	33 173	32 278	895	33 173	

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 au 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 778 K€,
- des intérêts courus sur les ORA non réglés pour 88 K€.

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

- les dettes de personnel et de charges sociales pour 144 K€,
- de dettes de TVA pour 200 K€,
- taxes foncières pour 10 203 K€, afférentes à PAMIER (Cf. § 9.3),
- taxe sur les bureaux pour 862 K€ afférente à PAMIER,
- taxes sociétés étrangères pour 108 K€,
- Impôts sociétés (FPN) pour 318 K€,
- diverses dettes fiscales pour 15 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- avance en compte courant reçu de la société RODRA pour 8 833 K€ (dont 8 796 K€ de prêt et 137 K€ d'intérêts courus),
- avance en compte courant reçu par HILLGROVE INVEST HOLDING de la société COFINFO pour 758 K€,
- montant dû au cabinet Mazars sur Foncière Paris Nord pour 110 K€,
- Une dette à l'égard de VINHORADY pour 450 K€,
- Une dette à l'égard de O&T Partners pour 250 K€,
- avoirs à établir pour 61 K€, correspondants à la reddition des comptes de locataires,
- Divers autres dettes pour 35 K€.

NOTE 5. COMPTE DE RESULTAT

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'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Loyers	1 626	1 875
Charges locatives refacturées	560	523
Charges locatives globales	(3 007)	(2 866)
Revenus nets des immeubles	(821)	(469)

Au 31 décembre 2020, le chiffre d'affaires connaît une baisse de 8,8 % (2 185 K€ en 2020 contre 2 398 K€ en 2019).

L'évolution des loyers (-249 K€ soit -13,3%) recouvre des évolutions contrastées :

- la baisse de loyer sur l'immeuble AUJON (-266 K€) suite au départ du locataire fin avril 2019.

Enfin, les loyers des autres sites progressent principalement par l'effet de leur indexation de +17 K.

La refacturation des charges locatives est en baisse de 37 K€.

Le groupe n'a pas comptabilisé de loyers conditionnels sur l'exercice 2020.

La description générale des dispositions des contrats de location est faite dans la note 2.14.

5.2. RESULTAT OPERATIONNEL

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'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Revenus des autres activités		6
Frais de personnel	(561)	(529)
Autres frais généraux	(1 083)	(1 168)
Autres produits et charges	(1 056)	1 621
Variation de valeur des immeubles de placement	(2 832)	153
Dotations aux autres amortissements et provisions	(611)	(2 364)
Reprises des autres amortissements et provisions	5	310
Résultat de cession des entités déconsolidées		0
Charges / Produits Net(tes) d'Exploitation	(6 960)	(2 712)
Résultat de cession d'immeubles de placement	(1 381)	10
Résultat opérationnel	(8 340)	(2 702)

A fin décembre 2020, le résultat opérationnel hors résultat de cession des immeubles de placement est une perte de (-6 960 K€) contre une perte de (-2 712 K€) au 31 décembre 2019.

Les frais de personnel (561 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 (-265 K€), et minorés des salaires et charges sociales que le Groupe FIPP refacture à des sociétés extérieures au Groupe (+26 K€).

Les autres frais généraux (-1 083 K€) enregistre principalement :

- honoraires juridique 159 K€,
- honoraires CAC pour 173 K€,
- honoraires Comptables pour 154 K€,
- honoraires divers pour 186 K€,
- frais d'actes pour 86 K€,
- taxes pour 62 K€,
- publications pour 102 K€,
- Commissions bancaire pour 23 K€,
- Retenues à la source de société étrangères pour 66 K€.

Les autres produits et charges (-1 056 K€) sont principalement constitués de :

- produits, nets des charges sur exercices antérieurs +46 K€,
- pénalité amendes -133 K€,
- Indemnité VINHORADY pour -678 K€,
- Indemnité O&T Partners pour -250 K€,
- TVA non déductible pour -30 K€,

- Un perte irrecouvrable pour -5 K€.

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

Les dotations aux autres amortissements et provisions de l'exercice (- 611 K€) se décomposent en :

- les dotations aux amortissements sur l'ensemble immobilier du Blanc Mesnil (PAMIER) pour 455 K€,
- les dotations aux amortissements sur les droits d'utilisation IFRS 16 pour 118 K€,
- les dotations aux amortissements sur les autres immobilisations 37 K€.

Les reprises aux amortissements et provisions de l'exercice (+5 K€) se décomposent en :

- reprises sur des créances pour 5 K€,

5.3. RESULTAT NET

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Résultat opérationnel	(8 340)	(2 702)
Produits de placements financiers	(14)	(8)
Coût de l'endettement financier brut	(42)	(81)
Coût de l'endettement financier net	(56)	(89)
Autres produits et charges financiers	(239)	(96)
Résultat avant impôts	(8 636)	(2 888)
Écart d'acquisition négatif		
Charge d'impôt	(319)	
Résultat net	(8 955)	(2 888)
Attribuable aux :		
Propriétaires du groupe	(7 898)	(714)
Participations ne donnant pas le contrôle	(1 057)	(2 175)

Les produits de placements financiers se composent de la variation de juste valeur des actifs financiers courants pour -14 K€.

L'endettement financier brut correspond aux intérêts sur ORA (32 K€) et intérêts sur la dette de loyer IFRS 16 (10 K€).

Les « Autres produits et charges financiers » (-239 K€) enregistrent principalement :

- les charges d'intérêt sur le compte courant consenti par sociétés RODRA (-145 K€),
- les gains nets de change pour -143 K€,
- un produit d'intérêts sur impôt pour 48 K€.

Le résultat net consolidé est une perte de -8 956 K€ qui se répartit pour -7 898 K€ aux propriétaires du Groupe et -1 057 K€ aux les participations ne donnant pas le contrôle.

5.4. VERIFICATION DE LA CHARGE D'IMPOT

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net	(8 955)	(2 888)
Charge / Produit d'impôt	(319)	0
Résultat avant impôt	(8 636)	(2 888)
Taux d'impôt	28%	31,00%
Charge / Produit d'impôt théorique	2 418	895
Impact fiscal des :		
-- du régime SIIC	(1 032)	99
-- Autres retraitements et décalages	(1 361)	1 491
-- filiales étrangères	(172)	104
-- imputations et créations de déficits fiscaux	(172)	(2 589)
Charges (-) / Produit (+) d'impôt	(319)	0

NOTE 6. SECTEURS OPERATIONNELS

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 2020 une surface totale de 88 062 m² répartie de la manière suivante :

Nature du patrimoine

<i>(En m²)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Bureaux	1 844	1 844
Résidences Hôtelières ⁽¹⁾	20 202	26 549
Habitations	1 952	1 952
Surfaces commerciales	3 574	3 574
Immeubles en restructuration ⁽²⁾	54 030	54 030
Divers ⁽³⁾	113	113
Total	81 715	88 062

(1) La différence de -6 347 m² provient de la cession de l'hôtel AUJON à Flaines (74). (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 affectés à la zone des immeubles. (3) Surfaces de réserves, de caves, et d'emplacements de parking.

Situation géographique

Répartition en % en fonction des m²	31/12/2020	31/12/2019
Paris	0,00%	0,00%
Région Parisienne	72,80%	67,50%
Province	26,60%	31,90%
Étranger	0,60%	0,60%
Total	100%	100%

La surface des terrains non bâtis (à Verdun) au 31 décembre 2020 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 2020.

Répartition de la valeur du patrimoine immobilier en secteurs géographiques

Par secteur géographique (en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Province	43 557	54 634
Paris et Région Parisienne	20 572	20 231
Etranger	11 679	12 929
Total	75 808	87 794

Le patrimoine inclus les immeubles de placement pour 75 808 K€ (dont 57 526 K€ évalués à la juste valeur et 18 282 K€ au coût amorti de par l'impossibilité d'une évaluation à la juste valeur du patrimoine immobilier de PAMIER). A périmètre constant la valeur des immeubles a diminué de 2 764 K€ (-2 830 K€ via la juste valeur et 1 204 K€ par des réalisations d'immobilisation, -455 K€ d'amortissement et -694 K€ d'écart de change, 7 K€ de transfert de poste à poste).

Au 31 décembre 2020

(En milliers d'euros)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Projet de restructuration	Non affectable	Total
Loyers		36	989	601	0	-	1 626
Charges locatives refacturées		13	205	343	0	(2)	559
Charges locatives globales		(167)	(557)	(362)	(1 920)		(3 006)
Revenus nets des immeubles	0	(118)	637	582	(1 920)	(2)	(821)
Revenus des autres activités							
Frais de personnel (1)	(34)	(66)	(373)	(36)	(50)	(2)	(561)
Autres frais généraux (2)	(51)	(99)	(559)	(54)	(320)	(1)	(1 083)
Autres produits et charges		(5)	0	-	(765)	(286)	(1 056)
Variation de valeur des immeubles de placement	(58)	(112)	(2 124)	(562)	-	25	(2 832)
Dotations aux autres amortissements et provisions					(456)	(155)	(611)
Reprise des autres amortissements et provisions		5					5
Résultat de cession des entités déconsolidées							0
Résultat de cession des d'immeubles destinés à la vente			(1 381)				(1 381)
Produits de trésorerie						(14)	(14)
Coût de l'endettement financier brut						(42)	(42)
Autres produits et charges financiers	(16)	(31)	(174)	(17)		(1)	(239)
Résultat avant impôt	(159)	(425)	(3 974)	(87)	(3 511)	(478)	(8 636)
Impôts sur les sociétés						(319)	(319)
Résultat net	(159)	(425)	(3 974)	(87)	(3 511)	(797)	(8 955)
(1) & (2) réparti en fonction des m²							

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2020

<i>(En milliers d'euros)</i>	Bureaux	Commerce	Hôtels	Habitations	Non Affectable ⁽¹⁾	Total
Actifs						
Immeubles de placements	780	1 511	30 460	24 280	18 779	75 808
Immeubles en immobilisations corporelles						
Immeubles destinés à la vente						
Passifs						
Passifs financiers non courants					667	667
Passifs financiers courants					199	199

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

Au 31 décembre 2019

(En milliers d'euros)	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	(3)	523
Charges locatives globales	-	(154)	(484)	(284)	(1 941)		(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)

(1) & (2) répartis en fonction des m²

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2019

(En milliers d'euros)	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.

Informations relatives aux zones géographiques au 31 décembre 2020

(En milliers d'euros)	Paris	Région Parisienne	Province	Etranger	Non Affectable	Total
Chiffre d'affaires		49	1 862	276		2 186
Actifs non courants						
Immeubles de placements		20 572	43 557	11 679		75 808
Immeubles destinés à la vente						0

Informations relatives aux zones géographiques au 31 décembre 2019

(En milliers d'euros)	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

NOTE 7. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements, internes ou externes au Groupe, sont les suivants :

7.1. ENGAGEMENTS HORS BILAN LIES AU PERIMETRE DU GROUPE CONSOLIDE

Aucun engagement donné ou reçu lié au périmètre du groupe n'existe à la clôture de l'exercice.

7.2. ENGAGEMENTS HORS BILAN LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT

7.2.1. Engagements donnés

Les engagements listés, ci-dessous, garantissent des passifs inclus dans le bilan consolidé, et ne viennent donc pas s'ajouter au montant de ces passifs.

Les emprunts bancaires 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 LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES 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 la société PAMIER a demandé un délai de paiement.

Au 31 décembre 2020, 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.

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€, minorée à 1 559 K€ par le juge de l'exécution en date du 8 décembre 2020 .

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 557 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 milliers d'euros)	à -1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Paiements futurs minimaux des locations non résiliables	557	2 228	814
Loyers conditionnels de la période	Néant		

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 2020.

NOTE 9. AUTRES INFORMATIONS

9.1. ACTIF NET REEVALUE

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

En 2020, la France était la septième puissance économique mondiale, juste derrière le Royaume-Uni et l'Inde. La reprise du pays après la crise économique de 2008 est intervenue plus tard que dans d'autres pays européens et est restée fragile en raison de déséquilibres structurels. En 2020, en raison de la pandémie COVID-19, la France a subi l'une des contractions économiques les plus fortes parmi les pays de l'UE. Selon les estimations du FMI, la croissance du PIB s'est contractée de près de -19 % (en glissement annuel) au deuxième trimestre 2020.

Pendant toute l'année 2020, la production a reculé de -9,8 % alors que l'activité économique a rebondi au troisième trimestre. Selon les prévisions d'octobre 2020 du FMI, la croissance du PIB est estimée à 6 % en 2021 avant de ralentir à 2,9 % en 2022, sous réserve de la reprise économique mondiale post-pandémique.

La consommation privée et l'activité d'investissement devraient bénéficier des mesures de relance budgétaire, tandis que le raffermissement de la demande mondiale devrait stimuler les exportations. Cependant, une prolongation de la crise sanitaire jusqu'en 2021 pourrait retarder la reprise économique. Dans sa dernière mise à jour de janvier 2021 des Perspectives de l'économie mondiale, le FMI a révisé ses projections de croissance du PIB de la France à 5,5 % en 2021 et 4,1 % en 2022 (soit une différence par rapport aux projections des PEM d'octobre 2020 de -0,5 % et +1,2 %, respectivement).

¹ Trade Solutions BNP Paribas 2 avril 2021.

Marché hôtelier de montagne ²³

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.

Hormis cette évolution, le « marché montagne » de par la qualité et la diversité des stations françaises, bénéficie d'une forte attractivité.

De fait la nature et aussi le volume de la demande pour les stations françaises évoluent sans cesse.

Mais en 2020, le secteur de l'Hôtellerie a clairement marqué le pas. Malgré la levée des contraintes de confinement strict en France, ce secteur pâtit encore fortement des restrictions mondiales qui ne favorisent pas le tourisme. L'investissement hôtelier en France a atteint 851,2 millions d'euros sur l'année 2020, soit une baisse de -67,4% par rapport à 2019.

Mais l'hôtellerie de montagne continue d'intéresser les investisseurs avec plusieurs transactions réalisées au 4^{ème} trimestre. On peut ainsi citer le village Montana (217 clés répartis entre deux hôtels et six résidences) acquis par Whitegold Hospitality en VEFA ou bien l'hôtel 5*Altapura situé à Val Thorens, acquis par Eoden.

Côté Performances, l'année 2020 a été éprouvante pour les hôteliers, qui ont dû composer avec des niveaux de fréquentation très variables en lien avec l'évolution de l'épidémie. C'est au cours du premier confinement que les taux d'occupation ont accusé les plus fortes baisses (jusqu'à -67,1 points en avril 2020 par rapport à avril 2019). Grâce à un assouplissement des mesures sanitaires, la saison estivale a affiché des performances relativement proche de celles observées en 2019. Le durcissement des mesures sanitaires depuis mi-octobre continue cependant d'affecter fortement l'activité hôtelière

Perspectives 2021

L'année 2021 s'annonce compliquée pour l'industrie du tourisme alors que l'épidémie et les restrictions sanitaires persistent. Les perspectives de nouvelles vagues couplées au ralentissement de l'activité créent un climat d'incertitude pesant sur les entreprises et les ménages.

Ainsi, l'efficacité et la rapidité de la campagne de vaccination au niveau mondial sont cruciales pour la reprise du secteur hôtelier

Le marché londonien⁴⁵

En l'espace de quelques années, le marché de l'immobilier à Londres a considérablement évolué. De nombreux acquéreurs sont venus investir au Royaume-Uni. Forcément, cette arrivée massive de nouveaux acheteurs a eu un impact sur les prix de l'immobilier.

La pandémie de Covid-19 a eu d'importantes répercussions sur le quotidien de chacun. En ce qui concerne l'immobilier, le Royaume-Uni a connu ce que l'on appelle un boom post-confinement. Quand les anglais sont sortis du confinement, ils ont décidé d'investir dans l'immobilier. Au total, l'Angleterre a enregistré son plus grand nombre de compromis de ventes signés depuis ces dix dernières années. Un total de 37 milliards de livres sterling.

Suite à l'annonce du Brexit, l'Angleterre a connu une forte baisse de prix dans le secteur de l'immobilier. Cependant, ce n'est pas seulement Londres qui attire les nouveaux acquéreurs. En réalité, la plupart de ces

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.

³ BNP Paribas - At a glance - le marché Hôtelier en France - 4T2020.

⁴ Les évolutions du marché immobilier à Londres- Breteuilimmo.com (dossier 29/12/2020).

⁵ Le marché immobilier à Londres à l'acquisition _ Analyse French Touch Properties (septembre 2020)

nouveaux investisseurs sont résidents de la capitale qui ont pris l'initiative d'aller s'installer ailleurs. Certaines régions offrent un cadre de vie très agréable, plus sain, et surtout, le coût de vie est moins élevé qu'à Londres. Entre le confinement, l'obligation de télétravailler, et le Brexit, les anglais ont quitté la capitale pour des raisons économiques et pour augmenter leur qualité de vie. Au total, les prix de l'immobilier à Londres ont chuté d'environ 2 % mais restent élevés et le marché reste robuste.

Lorsque le Brexit a été annoncé, de nombreuses personnes qui avaient l'intention de devenir propriétaires, ont mis leur projet en suspens face à l'incertitude du contexte politico-économique. Depuis lors, ces personnes ont finalement concrétisé leur projet, d'où cet engouement assez étonnant autour de l'immobilier anglais. Par ailleurs, le marché de l'immobilier a aussi pu être boosté grâce au moratoire sur la taxe immobilière. Celui-ci concerne toutes les transactions de moins de 500 000 livres. Il fait partie d'un ensemble de mesures visant à favoriser le marché de l'immobilier au Royaume-Uni, mais cette mesure doit s'arrêter le 31 mars 2021. En sus, le 1^{er} avril 2021, le gouvernement prévoit de voter une taxe supplémentaire de 2% sur le stamp duty pour les non-résidents afin de freiner les investissements étrangers.

Perspectives 2021

Plus personne ne s'ose à faire des pronostics tellement le marché immobilier est solide et paraît défier les règles de la logique. Les fondamentaux restent les mêmes : Londres restera Londres, une capitale du monde très attractive, la demande est immense et l'offre trop faible. Les prix ont augmenté de 10% en moyenne annuelle depuis plus de 20 ans jusqu'en 2016, date du referendum. Ils sont plus ou moins stables depuis (sauf pour le haut du marché qui a perdu environ 15% depuis 2015).

Certains pensent que l'Angleterre, toujours pragmatique, pourrait tirer son épingle du jeu après le Brexit et devenir le Singapour de l'Europe... Néanmoins, à court terme, les signaux ne vont pas dans ce sens et les perspectives ne sont pas toutes réjouissantes : Covid, Brexit, fin de la « *stamp duty holiday* » et taxe additionnelle à l'achat pour les non-résidents.

Le patrimoine du Groupe

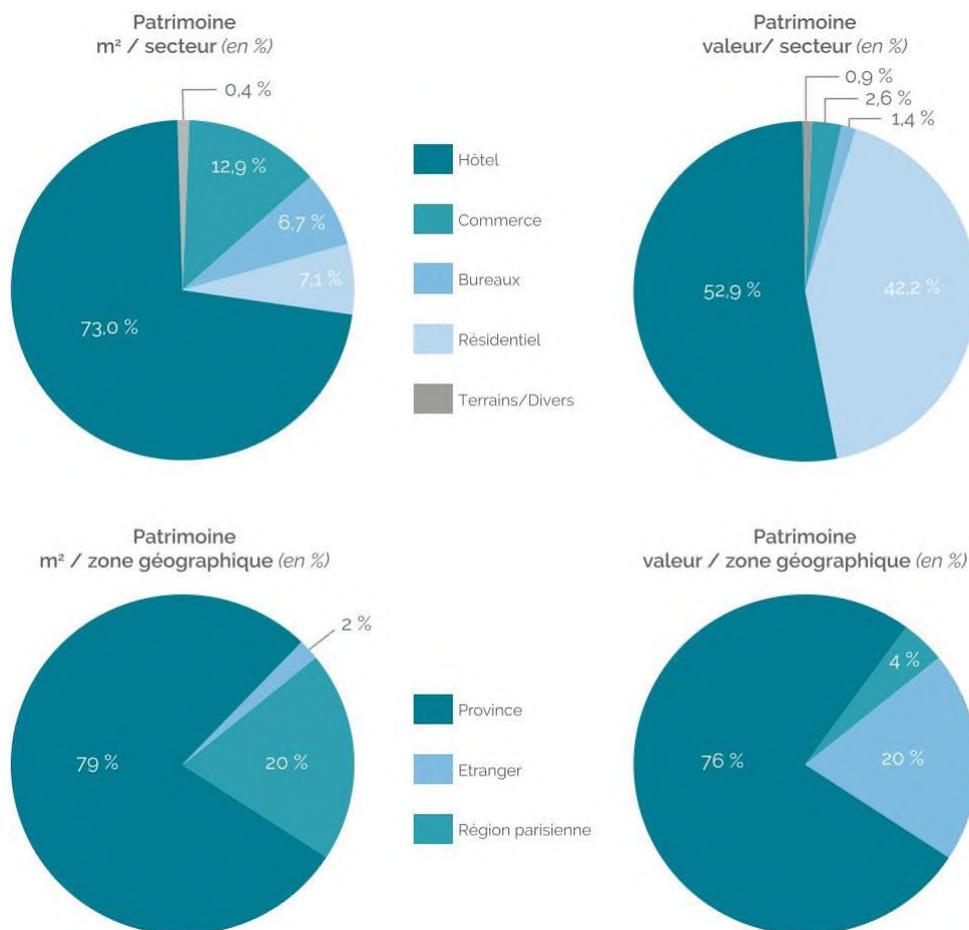
Les expertises ont été réparties entre quatre cabinets d'expertise immobilière en fonction des spécificités de chaque bien immobilier à expertiser (JONE LANG LASALLE EXPERTISES, SAS COLOMER EXPERTISES, BERGERAS EXPERTISES, CATELLA VALUATION, KNIGHT FRANK) en raison de leur spécificité. Ces expertises 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 Évaluation 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 2020, le patrimoine du groupe est estimé à 75 808 K€. Il est composé à hauteur de 779 K€ de bureaux, 1 511 K€ de commerces, 30 460 K€ de murs d'hôtels et résidences hôtelières, 24 280 K€ d'immeubles résidentiels, et de 497 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 18 282 K€. En surfaces, les bureaux représentent 1 844 m², les commerces 3 574 m², les hôtels 20 202 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 hors patrimoine en restructuration, par nature et zone géographiques, en valeur et en m², ressortant de ces expertises sont les suivantes :



La situation nette du Groupe ressort de ce fait à 37 770 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 2020 :

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Capitaux propres consolidés	37 181	78 338
Titres d'autocontrôle		
7 128 685 actions	991	991
Plus/Moins-value sur titres d'autocontrôle	1 306	3 541
Actif net réévalué	39 479	77 871
Nombre d'actions	122 471 554	122 471 554
ANR par action	0,3224 €	0,6358 €

9.2. SITUATION FISCALE

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

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Déficits reportables	97 554	103 546

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 EVENTUELS

Litige ATHIS 91 - SAMRIF

Le 29 mars 2018, la société SAMRIF a donné congé sans offre de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction à son locataire ATHIS 91 (locaux centre commercial Fresnes)

Par assignation du 24 septembre 2020, la société ATHIS 91 a assigné la société SAMRIF devant le tribunal judiciaire aux fins de désignation d'un expert pour fixer le montant de l'indemnité d'éviction à la somme de 1323 K€. Aucune audience n'est fixée à ce jour.

Compte tenu de l'absence de règlement des régularisations des charges des années 2014 à 2018 s'élevant à la somme de 32 k€, la société SAMRIF a été contrainte de délivrer un acte de rétractation de l'offre d'indemnité d'éviction à ATHIS 91.

La société ATHIS 91 a assigné en contestation des charges appelées pour les années 2014 à 2018. L'affaire est renvoyée à l'audience de mise en état du 24 juin 2021 pour les conclusions de la société ATHIS CARROSSERIE

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.

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,
- 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. Le pourvoi formé à l'encontre de l'arrêt du 23 novembre 2018 sera examiné lors de l'audience du 3 novembre 2020, avec un arrêt prononcé sous quatre à six semaines.

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.

Par assignation du 26 février 2020, la société Vinohrady a assigné la société Pamier en procédure de liquidation judiciaire en raison de la non-exécution par cette dernière, des condamnations prononcées à son encontre par la cour d'appel dans son arrêt du 23 novembre 2018.

A la suite de la délivrance de cette assignation, les sociétés Vinohrady et Pamier se sont rapprochées et ont réglé à l'amiable leur différend dans le cadre d'un protocole d'accord.

Il est prévu au terme de ce protocole notamment le désistement de toutes les instances et actions opposant les sociétés Pamier et Vinohrady, dont la procédure de mise en liquidation judiciaire de Pamier.

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 5000 € 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 1 500 € 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. 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 1^{er} 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 2020, 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 milliers d'euros)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
AD INVEST											
Principal		0	0	187	189	197	195	194			962
Majoration		0	0	19	19	20	19	19			96
BLANAP											
Principal				377	400	417	408	403			2 005
Majoration		37	39	39	40	42	41	40			278
PAMIER Bonaparte + Continentale											
Principal			506	628	637	663	660	661	1 181	1 167	6 103
Majoration	42	0	62	63	64	66	66	66	118	117	664
Total	42	37	607	1 313	1 349	1 405	1 389	1 383	1 299	1 284	10 106

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 22 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.

Par courrier du 8 avril, reçu le 30 avril 2020, l'administration fiscale, après un long silence, a rejeté l'ensemble des demandes de décharge afférentes aux taxes foncières des années 2017 à 2018. La société PAMIER a donc saisi le Tribunal administratif de Montreuil par une requête en date du 22 août 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.

Les taxes dues au titre des années 2019 et 2020 ont fait l'objet d'une contestation similaire.

Au bilan, l'essentiel des taxes font aujourd'hui l'objet d'un sursis de paiement.

A l'exception de ces cotisations 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

Au 31 décembre 2020, les cotisations établies en matière de taxe sur les bureaux s'élèvent aux montants suivants :

(En milliers d'euros)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
AD INVEST										
Principal										0
Majoration			1							1
BLANAP										
Principal				1	74	76	77	70		297
Majoration		6	10	0	7	8	8	7		46
PAMIER										
Principal					66	68	69	78	163	444
Majoration	6	6	10	7	7	7	7	8	16	73
Total	6	13	20	8	154	158	161	163	180	861

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.

Cette demande 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 LIEES

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 787 K€ d'intérêts de comptes courants, 306 K€ de salaires) ont été annulées dans le cadre des retraitements de consolidation.

Nature de la prestation (en milliers d'euros)	Contre partie liée Nom	Contre partie liée Liens	Solde au bilan ⁽¹⁾	Impact résultat ⁽²⁾
Loyers et charges locatives	ACANTHE DEVELOPPEMENT		(341)	(142)
Dépôt de garantie	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	28	
Compte courant	RODRA	Administrateurs communs	(8 933)	(137)
Mise à disposition de personnel	VENUS	Administrateurs communs	32	26
Mise à disposition de personnel	VENUS	Administrateurs communs	(537)	(269)
Mise à disposition de personnel	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Administrateurs communs	(25)	(26)
Mise à disposition de personnel	SAUMAN	Administrateurs communs	(83)	(83)
Autres charges	SAUMAN	Administrateurs communs	(39)	(39)
Autres charges	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	(25)	(21)
Mise à disposition de personnel	ARDOR	Administrateurs communs	56	
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	31/12/2020	31/12/2019
Dirigeant	1	1
Cadres	1	2
Employé	0	0
Total	2	3

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. REMUNERATIONS

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.

Une rémunération exceptionnelle de 50 K€ Brut a été attribuée à M. DAUPHIN Gérant de la SC LE BREVENT.

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. RESULTAT PAR ACTION

Le résultat de base par action s'élève à -0,064 € au 31 décembre 2020 (le nombre moyen d'action pondéré étant de 122 471 554) contre -0,006 € au 31 décembre 2019.

	31/12/2020	31/12/2019
Numérateur : Résultat net part du groupe (<i>en milliers d'euros</i>)	(7 898)	(714)
Dénominateur : Nombre moyen d'actions pondéré	122 471 554	122 471 554
Résultat net part du groupe par action non dilué (<i>en euros</i>)	-0,064	-0,006

Aucun instrument dilutif n'existant à la clôture le résultat dilué par action est lui aussi de -0,064 €.

9.8. INFORMATIONS RELATIVES AUX LOCATIONS AU 31 DECEMBRE 2020

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 milliers d'euros)	Total	Échéance		
		à un an au plus	plus d'un an et moins de 5 ans	plus de 5 ans
Loyers à percevoir	5 894	1 630	3 450	814

Le Groupe n'a pas comptabilisé de loyers conditionnels sur l'exercice 2020.

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 DECEMBRE 2020

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	Total
FIPP	54	29			83
ALLIANCE 1995					0
FTI	26				26
FONCIÈRE PARIS NORD			27	27	54
Total	80	29	27	27	163

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

Evolution de la participation FIPP dans FPN

Suite à l'exercice de 2 000 000 de BSA, et au remboursement de 47 000 000 d'ORA en actions entre le 1^{er} janvier et la date d'arrêté des comptes, FIPP a vu son pourcentage d'intérêts dans FPN passer de 21,04 % à la clôture, à 14,6 % à la date d'arrêté des comptes de FIPP par le conseil d'administration.

Aucun autre événement postérieur au 31 décembre 2020 n'est à signaler.