

FIPP

**Rapport financier annuel
au 31 décembre 2016**

Siège : 2, rue de BASSANO - 75116 PARIS
RCS PARIS 542 047 212

SOMMAIRE

Conformément aux dispositions des articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le présent rapport comprend les documents et informations suivants :

- 1) Attestation des personnes physiques responsables du rapport financier annuel
- 2) Rapport de gestion du Conseil d'Administration présenté à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire portant sur la Société et le Groupe consolidé.

Ce rapport comprend le rapport établi par le Président du Conseil d'Administration en application de l'article L.225-37 du Code de Commerce sur les procédures de contrôle interne (annexe 5 du rapport de gestion) et le Rapport des Commissaires aux comptes établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'administration (annexe 7 du rapport de gestion).

- 3) Comptes sociaux de FIPP au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 (et leurs annexes)
- 4) Comptes consolidés de FIPP au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 (et leurs annexes)
- 5) Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016
- 6) Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016
- 7) Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016

ATTESTATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

« J'atteste, qu'à ma connaissance, les comptes annuels et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2016 présentés dans le rapport financier qui suit, sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés. »

La société **FIPP**
Représentée par : **Richard LONSDALE-HANDS**
Président Directeur Général

FIPP
Société Anonyme au capital de 15 000 000 euros
Siège social : 2 rue de Bassano
75116 - PARIS
542 047 212 RCS PARIS

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION PRÉSENTÉ

A LA ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE
ET EXTRAORDINAIRE EN DATE DU 22 JUIN 2017

Chers Actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale, conformément à la loi et aux dispositions de nos statuts, à l'effet notamment de (i) vous rendre compte des résultats de notre gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, (ii) soumettre à votre approbation les comptes dudit exercice, (iii) renouveler les mandats de tous les Administrateurs, (iv) renouveler le mandat du co-Commissaire aux Comptes titulaire, (v) renouveler l'autorisation donnée au Conseil d'Administration d'acheter et vendre par la Société ses propres actions, (vi) autoriser le Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues, (vii) autoriser le Conseil à l'effet d'augmenter le capital en vue de rémunérer des apports en nature, (viii) autoriser le Conseil d'Administration à l'effet de procéder à certaines modifications du capital social et (ix), déléguer au Conseil le pouvoir de procéder à l'augmentation du capital social par émission d'actions réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise.

Les convocations à la présente Assemblée ont été régulièrement effectuées.

Les documents et renseignements s'y rapportant prévus par la réglementation en vigueur vous ont été adressés ou ont été tenus à votre disposition et à celle des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à votre capital social dans les délais impartis par les dispositions légales, réglementaires et statutaires.

Nous vous rappelons que vous êtes appelés à statuer sur l'ordre du jour suivant :

Ordre du jour

A titre Ordinaire :

- Rapport de gestion du Conseil d'Administration sur l'exercice clos le 31 décembre 2016 incluant le rapport de gestion du Groupe ;
- Rapport du Président du Conseil d'Administration sur les procédures de contrôle interne prévu par l'article L.225-37 du Code de Commerce ;
- Rapport complémentaire du Conseil d'Administration sur l'utilisation des délégations relatives aux augmentations de capital (articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de Commerce) ;
- Rapport spécial du Conseil d'Administration sur les programmes de rachat d'actions ;
- Rapports des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2016 et sur les comptes consolidés ;
- Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur le rapport du Président sur les procédures de contrôle interne prévu par l'article L.225-37 du Code de Commerce ;
- Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements

- réglementés visés par l'article L.225-38 du Code de Commerce ;
- Approbation des comptes annuels et quitus aux Administrateurs ;
- Approbation des comptes consolidés ;
- Affectation du résultat ;
- Approbation des conventions visées à l'article L.225-38 du Code de Commerce ;
- Approbation des éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 à Monsieur Richard Lonsdale-Hands, Président du Conseil d'Administration et Directeur Général ;
- Politique de rémunération du Président Directeur Général, Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables au Président Directeur Général ;
- Renouvellement du mandat d'Administrateur de Monsieur Richard Lonsdale-Hands ;
- Renouvellement du mandat d'Administrateur de Monsieur Patrick Engler ;
- Renouvellement du mandat d'Administrateur de Monsieur Nicolas Boucheron ;
- Renouvellement du mandat d'Administrateur de Monsieur Thierry Le Guénic ;
- Renouvellement du mandat d'Administrateur de Madame Valérie Gimond-Duménil ;
- Renouvellement du mandat du co-Commissaire aux Comptes titulaire de la société Exco Paris ACE ;
- Constat du terme du mandat de co-Commissaire aux Comptes suppléant de Monsieur François Shoukry ;
- Autorisation donnée au Conseil d'administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions ;
- Délégation de compétence donnée au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

A titre Extraordinaire :

- Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues ;
- Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance ;
- Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par émission, avec suppression de droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance ;
- Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires ;
- Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital, dans la limite de 10 % du capital, en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
- Délégation de pouvoirs à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par émission d'actions réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise établis en application des articles L.225-129-6 du Code de Commerce et L.3332-18 et suivants du Code du Travail ;
- Fixation du plafond global des augmentations de capital ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

PLAN DU RAPPORT

1. Situation de la Société et activité du Groupe au cours de l'exercice écoulé (articles L.225-100, L.225-100-2 et L.233-26 du Code de Commerce).....	6
2. Comptes annuels et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2016.....	12
2.1. Comptes annuels au 31 décembre 2016.....	12
2.2. Comptes consolidés au 31 décembre 2016.....	13
2.3. Facteurs de risques et d'incertitudes.....	16
Risque sur la gestion du capital.....	16
Risque de taux.....	17
Risque de liquidité.....	18
Risque lié aux investissements futurs.....	19
Risque de contrepartie.....	19
Risque fiscal lié au statut de SIIC.....	20
Risque de change.....	21
Risque sur actions propres.....	22
Risque de marché.....	22
2.4. Risques liés aux expertises immobilières.....	24
2.4.1. Expertises.....	24
2.4.2. Tests de sensibilité.....	25
2.4.3. Les impacts sur les résultats de l'application de la méthode de la juste valeur.....	25
3. Informations sur les délais de paiement (article L.441-6-1 du Code de Commerce).....	26
4. Prises de participations et/ou de contrôle dans des sociétés (articles L.233-6 et L.247-1 du Code de Commerce).....	26
5. Identité des personnes détenant des actions au-delà d'un certain seuil (article L.233-13 et L.247-2 du Code de Commerce).....	27
6. Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice de la Société et du Groupe.....	28
7. Situation et valeur du patrimoine – évolution prévisible et perspectives d'avenir de la Société et du Groupe.....	28
8. Approbation des comptes - Affectation du résultat - Dividendes versés - quitus aux Administrateurs.....	32
9. Activité en matière de recherche et de développement pour la Société et le Groupe (articles L.232-1 et L.233-26 du Code de Commerce).....	33
10. Informations sur les mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux.....	34
(article L.225-102-1 alinéa 4 du Code de Commerce).....	34
11. Politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux soumise à l'approbation des actionnaires.....	35
12. Informations sur les rémunérations et avantages versées aux mandataires sociaux (article L.225-102-1 alinéa 1 du Code de Commerce).....	36
13. Informations sur la manière dont la Société prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité (article L.225-102-1 alinéa 4 du Code de Commerce).....	40
14. Seuil de participation des salariés au capital social (article L.225-102 du Code de Commerce)	

15.	Informations relatives à la mise en œuvre du programme de rachat d'actions (article L.225-211 du Code de Commerce).....	41
16.	Situation des mandats des administrateurs	41
17.	Situation des mandats des Commissaires aux Comptes	42
18.	Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions.....	42
19.	Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues	43
20.	Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes	43
21.	Délégation de compétences à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances	44
22.	Délégation de compétences à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances	45
23.	Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires	46
24.	Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital, dans la limite de 10 % du capital, en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	46
25.	Délégation de pouvoirs à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par émission d'actions réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise établis en application des articles L.225-129-6 du Code de Commerce et L.3332-1 et suivants du Code du Travail.....	47
26.	Plafond global	47
27.	Conventions réglementées et conventions courantes	48
28.	Rapport du Président établi en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce	48
29.	Rapport complémentaire du Conseil d'Administration sur l'utilisation des délégations relatives aux augmentations de capital (articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de Commerce).....	48
30.	Programmes de rachat d'actions	48
31.	Tableau récapitulatif des délégations accordées au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital en cours de validité.....	50
32.	Tableau récapitulatif des opérations visées à l'article L.621-18-2 du Code Monétaire et Financier (article 223-26 du Règlement Général de l'AMF).....	50
33.	Opérations d'attribution d'actions réalisées en vertu des articles L.225-197-1 à L.225-197-3 du Code de Commerce et opérations réalisées en vertu des dispositions prévues aux articles L.225-177 à L.225-186 du Code de Commerce.....	50
34.	Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (article L.225-100-3 du Code de Commerce)	50
35.	Tableau des résultats des 5 derniers exercices	51
36.	Pouvoirs en vue des formalités	52

ANNEXE 1- Patrimoine	53
ANNEXE 2 – Information sur la manière dont la Société prend en charge les conséquences sociales et environnementales de son activité	54
ANNEXE 3 – Liste des mandats des mandataires sociaux	70
ANNEXE 4 – Tableau récapitulatif des délégations accordées au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital en cours de validité.....	71
ANNEXE 5 – Rapport du Président du Conseil d'Administration sur les procédures de contrôle interne	72
ANNEXE 6 – Tableau des Résultat des 5 derniers exercices	78
ANNEXE 7 – Rapport des Commissaires aux Comptes établi en application de l'article L.225-235 du Code de Commerce sur le rapport du Président du Conseil d'Administration.....	79

1. Situation de la Société et activité du Groupe au cours de l'exercice écoulé (articles L.225-100, L.225-100-2 et L.233-26 du Code de Commerce)

Les informations clefs

En millions d'Euros sauf précision contraire	31 dec 16	31 dec 15	Variations
Patrimoine immobilier	93,1	74,5	18,6
Capitaux propres part du groupe	69,7	68,5	1,2
Excédent de trésorerie (+) / Dette financière nette (-)	5,3	-7,2	12,5
Actif net réévalué dilué par action (€)	0,6045	0,594	0,0105

Les informations sectorielles sont présentées, ci-dessous et dans la note 6 de l'annexe aux comptes consolidés.

Evolution de périmètre

La direction générale a estimé avoir pris le contrôle exclusif de fait de la société FONCIERE PARIS NORD au cours de l'exercice.

Alors qu'à l'ouverture de la période la société FIPP détenait 750 000 actions de la société FONCIERE PARIS NORD (soit alors 4,79% du capital social), elle a demandé le remboursement de 8 000 000 ORA et s'est alors trouvé propriétaire d'autant d'actions nouvelles portant ainsi son taux de détention au 31 décembre 2016 à 23,05%.

Ce taux de détention n'est pas suffisant à lui seul pour caractériser le contrôle mais, au cours de l'exercice, la société FIPP a surtout apporté un soutien financier déterminant et exclusif à la société FONCIERE PARIS NORD.

En effet, en un premier temps, la société FIPP s'est engagée auprès de la société FONCIERE PARIS NORD à apporter les fonds nécessaires au respect du plan d'apurement des dettes fiscales de taxes foncières et de taxes sur les bureaux, négocié par la société FONCIERE PARIS NORD avec l'administration fiscale.

Le plan prend place jusqu'au mois de juin 2018 pour un montant total de 2,4 M€, la première échéance de 0,8 M€ est intervenue en juillet 2016.

Puis, en un second temps, en date du 3 octobre 2016, la société FIPP, s'est engagée à apporter à la société FONCIERE PARIS NORD, les fonds nécessaires à ses besoins de trésorerie (autres que la dette fiscale ci-avant évoquée) jusqu'en juin 2018 dans la limite de 1,85 M€.

Ces deux engagements de soutien financier traduisent clairement que la société FONCIERE PARIS NORD dépend de FIPP pour le financement d'une part importante de ses activités (IFRS 10 b19, b),i) et même pour la continuité de son exploitation. De plus, de par l'importance de son engagement financier, présent et passé, la société FIPP est exposée de façon disproportionnée par rapport à ses droits de vote, au rendement de la société FONCIERE PARIS NORD (IFRS 10 b19, d).

En outre, la société FIPP détient 141 826 718 ORA, remboursables en autant d'actions nouvelles, ces ORA constituent une réserve de droits de vote qui pourrait conduire la société FIPP à obtenir la majorité du capital social dans l'hypothèse de leur demande de remboursement ou au plus tard au terme des ORA, soit le 4 décembre 2019.

Enfin la majorité des membres du Conseil d'Administration sont des parties liées à la société FIPP (IFRS B18 d).

La conjonction de l'ensemble de ces éléments (le taux de détention, les droits de vote potentiels détenus, les administrateurs désignés, les financements accordés au cours de l'exercice et l'absence de financement dans le même temps des autres actionnaires) permet d'établir que les droits détenus sont suffisants pour conférer le pouvoir sur la société FONCIERE PARIS NORD.

Prenant en compte tous ces faits et circonstances, la date de la prise de contrôle de fait a été arrêtée au 3 octobre 2016, date du dernier élément significatif dans l'analyse de la prise de contrôle.

L'intérêt du soutien financier apporté au groupe FONCIERE PARIS NORD réside essentiellement dans la situation géographique de ses biens immobiliers. En effet, la ville du Blanc Mesnil bénéficiera directement du projet structurant du Grand Paris avec la création sur son territoire, juste en face de nos immeubles, d'une gare ferroviaire du Grand Paris Express.

Cet équipement est couplé avec la volonté forte de la municipalité du Blanc Mesnil de mettre en œuvre un programme ambitieux de sa ville notamment et en premier lieu le quartier environnant de la future gare.

Cette localisation possède un intrinsèque et important potentiel de développement que le groupe FIPP entend valoriser.

Actifs et passifs contrôlés :

Bilan consolidé abrégé du groupe Foncière Paris Nord au 31/12/2016

ACTIF	en K€	PASSIF	en K€
Immeuble de placement	18 529	Capitaux propres part groupe	1 407
Autres immobilisations	488	Provisions pour risques et charges	827
		Passif financier non courant	170
Total des actifs non courants	19 017	Total des dettes non courantes	996
Créances commerciales	1 463	Passif financier courant	6 365
Autres actifs courants	750	Prêt FIPP	1 958
Trésorerie	54	Dettes commerciales	2 361
		Dettes fiscales et sociales	7 507
		Autres dettes courants	689
Total des actifs courants	2 267	Total des passifs courants	18 880
Total actif	21 283	Total Passif	21 283

Le patrimoine immobilier du Groupe représente une surface totale d'environ 52 000 m², constituée de 3 immeubles, édifiés sur un terrain de près de 4 hectares, exclusivement située en région parisienne dans le Centre d'Affaires Paris-Nord au Blanc-Mesnil (93). Le bâtiment abritant le Restaurant Inter-Entreprises (RIE) et représentant environ 4 000 m², appartient pour sa part au syndicat de copropriété du Centre d'Affaires dans lequel le Groupe a une participation de 98,31%.

La valeur du patrimoine immobilier ressort à 18 529 K€ au 31 décembre 2016. Les immeubles sont valorisés suivant la méthode du coût amorti, en effet, eu égard au changement de PLU (Plan Local d'Urbanisme) intervenu pour la zone sur laquelle se situent les immeubles puis du gel de cette zone, servitude consistant à bloquer toute construction pour une durée maximale de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, la juste valeur n'est plus déterminable de manière fiable dans l'ignorance de la densité constructible sur la zone au terme du gel et de son exacte destination.

La situation nette consolidée ressortait au 03 octobre 2016, à 1 746 K€, intégrant un résultat acquis depuis le début de l'exercice de (-2 103 K€) ; le résultat généré postérieurement à la prise de contrôle se soldant par une perte complémentaire de -339 K€.

Les dettes financières courantes sont représentatives :

- pour 6 059 K€ de deux emprunts bancaires auprès de la BNP Paribas et du Crédit Foncier de France, dont le remboursement in fine, après des différés de règlement, a été négocié au 31 décembre 2017 ;
- pour 305 K€ de la partie dette des ORA (Les Obligations Remboursables en Actions, sont analysées comme des instruments financiers hybrides présentant deux composantes un instrument de dette puis pour la partie complémentaire, un instrument de capitaux propres).

Les dettes fiscales et sociales enregistrent notamment un contentieux sur la taxe foncière pour les périodes de 2010 à 2015 pour un montant de 6 297 K€ ; plusieurs instances contentieuses sont en cours, elles sont relatées au § 9.3.

Les contreparties à l'entrée des actifs et des passifs du sous groupe FONCIERE PARIS NORD sont :

- l'annulation des actions et des ORA détenues après leur valorisation à la juste valeur (1 284 K€) (de niveau 3), établie sur la base de la situation nette consolidée du sous groupe FONCIERE PARIS NORD en l'absence de cotation boursière des ORA ; la revalorisation à la juste valeur des instruments financiers de contrôle (actions et ORA) a généré un produit financier de 1 284 K€ ;
- l'annulation de la quote part interne au groupe de la partie dette financière des ORA (182 K€)
- la création de participations ne donnant pas le contrôle (1 344 K€), établis sur la seule base du pourcentage de participation à la date de la prise de contrôle, en excluant l'exercice ou la conversion possibles des droits de votes potentiels et autres dérivés.
- La constatation d'un écart d'acquisition de 699 K€ ; cet écart a été totalement déprécié dans les comptes.

Conformément à IFRS 3 révisée la société dispose d'un délai de 12 mois à compter de la date de prise de contrôle de FPN pour finaliser l'allocation et le calcul définitif du montant de l'écart d'acquisition. Les montants comptabilisés à ce titre dans les comptes consolidés de FIPP au 31 décembre 2016 sont donc susceptibles d'être ajustés au terme de ce délai.

La norme IFRS 10 B89 impose de présenter la répartition des capitaux propres et du résultat net des entités consolidées **sur la seule base du pourcentage de participation** au capital que détient FIPP dans les sociétés entrant dans son périmètre de consolidation au 31 décembre 2016. **Les droits potentiels que détient FIPP dans ces sociétés ne peuvent être pris en compte selon cette même norme.**

Au 31 décembre 2016, FIPP consolide pour la première fois par intégration globale la société Foncière Paris Nord (FPN ci-après). A cette même date, les droits que détient FIPP dans la société FPN sont de 23,05 %.

Le 4 décembre 2014, FIPP a converti les créances qu'elle détenait sur FPN en Obligations Remboursables en Actions (ci-après ORA). Ce contrat prévoit explicitement que les ORA sont remboursables sans condition, à tout moment et, qu'en tout état de cause, toutes les ORA non remboursées avant leur terme (le 4 décembre 2019) le seront de plein droit à cette date.

Au 31 décembre 2016, FIPP dispose de 141 826 718 ORA restant à lui être remboursées en actions FPN sur un total de 166 904 075 ORA FPN non remboursées à cette même date. Si l'ensemble des ORA FPN avait été remboursé au 31 décembre 2016, le pourcentage de droits au capital détenu par FIPP dans FPN, aurait ainsi été de 73,50%. En conséquence de ces droits à terme, la réserve consolidée affectée aux minoritaires aurait été minorée de 710 K€, droits revenant à FIPP au plus tard le 4 décembre 2019.

L'activité

Le groupe a réalisé l'intégralité de son chiffre d'affaires 2016 en France ainsi qu'en Angleterre, dans le secteur de l'immobilier.

Au 31 Décembre 2016, le chiffre d'affaires du groupe FIPP s'élève à 2 516 K€ (dont 1 889 K€ de revenus locatifs et 627 K€ de charges locatives refacturées) contre 2 490 K€ (dont 1 999 K€ de revenus locatifs et 491 K€ de charges locatives refacturées) en 2015.

Une hausse de chiffre d'affaires de 1%, soit 26 K€, a donc été constatée entre 2015 et 2016. La baisse des revenus locatifs (-110 K€) est atténuée par la hausse des charges locatives refacturées (+136 K€).

L'activité hôtelière a enregistré une diminution de son chiffre d'affaires de -115 K€. Cette baisse s'explique par la vacance, en 2016, de l'Hôtel du Parc des Expositions, en cours de restructuration. Il avait généré 273 K€ sur 2015. La franchise accordée au locataire de l'hôtel Le Totem à Flaine s'est terminée en juin 2016. Il y a donc eu une augmentation du chiffre d'affaires de +149 K€ par rapport à 2015 pour ce site. L'hôtel des Arcs 2000 a généré une augmentation du chiffre d'affaires de +9 K€.

L'activité résidentielle en 2016 a connu une diminution de -20 K€ par rapport à 2015. Cette baisse s'explique par un chiffre d'affaires réalisé en 2015 de 11 K€ avec l'appartement situé à Courchevel et vendu courant 2015. D'autre part, le cours de change de la livre sterling / € défavorable entre la moyenne annuelle 2015 (1GBP = 1,37 €) et 2016 (1GBP = 1,22 €) a eu un impact de -44 K€ pour le bien situé à Londres. Enfin, le chiffre d'affaires des biens sis à Megève a augmenté de +35 K€ en 2016 par rapport à 2015.

Le départ de deux locataires en 2015 dans le Centre Commercial du Clos la Garenne à Fresnes provoque une baisse de -38 K€.

Enfin, l'intégration, en octobre, de l'activité de l'ensemble immobilier appartenant au groupe FONCIERE PARIS NORD a généré sur la période un chiffre d'affaires de 199 K€.

Le chiffre d'affaires du groupe se présente ainsi :

CA par secteur d'activité

(en K€)	Hôtels		Habitations		Commerces		Immeuble en restructuration		TOTAL	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Revenus locatifs	1 274	1 135	656	612	69	36	0	106	1 999	1 889
Charges locatives refacturées	203	226	270	296	18	12	0	93	491	627
CA TOTAL	1 477	1 361	926	908	87	48	0	199	2 490	2 516

CA par zone géographique

(en K€)	Paris		Région Parisienne <i>Hors Paris</i>		Province		Etranger		TOTAL	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Revenus locatifs	0	0	356	142	1 312	1 454	331	293	1 999	1 889
Charges locatives refacturées	0	0	4	107	463	503	24	17	491	627
CA TOTAL	0	0	360	249	1 775	1 957	355	310	2 490	2 516

Au niveau des secteurs d'activité, le chiffre d'affaires des hôtels représente 54,09% du chiffre d'affaires global de 2016 contre 59,32% en 2015.

Les autres secteurs : commerces et résidentiels représentent quant à eux, respectivement, 1,91% et 36,09% du chiffre d'affaires global.

Enfin, le chiffre d'affaires du Centre d'Affaires Paris Nord (détenu par le groupe FONCIERE PARIS NORD qui a été intégré globalement en octobre dans les comptes consolidé du groupe FIPP) s'est élevé à 7,91% du chiffre d'affaires global.

Au niveau géographique, les immeubles situés en province (essentiellement à la montagne) ont généré 77,78% du chiffre d'affaires global, ceux situés en région parisienne (hors Paris intra- muros) 9,9% et celui du Royaume Uni 12,32%.

Le financement de votre patrimoine immobilier a été réalisé en partie au travers d'emprunts bancaires à moyen et long terme. L'en-cours de ce financement est de 15,2 M€ contre 10,4 M€ au 31 décembre 2015 et la trésorerie disponible à cette même date est d'environ 20,5 M€ contre 3,3 M€ à fin 2015. A noter cependant que le groupe a, au 31 décembre 2016, une dette envers son actionnaire majoritaire de 21M€.

Valorisation des actifs :

En date du 18 juin 2015, un bail notarié de douze ans ferme a été signé concernant l'hôtel « Le Totem », à Flaine (74), moyennant un loyer annuel de base de 525 K€ HT.

Le bailleur s'était engagé à rénover « l'enveloppe extérieure » (ravalement des façades, étanchéité, dépose et remplacement des fenêtres). Le preneur s'était quant à lui engagé à réaliser à ses frais au moins 2 M€ HT de travaux d'aménagements intérieurs.

Il avait été accordé en contrepartie des travaux réalisés par le preneur une franchise et une réduction de loyer. L'hôtel est exploité depuis mi-décembre 2015. La période de franchise s'est terminée en juin 2016.

Concernant l'Hôtel du Parc des Expositions, des travaux sont prévus pour une enveloppe budgétaire d'environ 2 500 K€ en vue d'une restructuration en profondeur.

Les travaux ont débuté en février 2016.

Les travaux réalisés en 2016 ont consisté à des travaux préparatoires liés au curage des aménagements intérieurs, au remplacement des fenêtres de toit et à des travaux de petite maçonnerie pour un montant total de 134 K€. Les travaux déjà engagés pour 2017 sont le remplacement des menuiseries extérieures et les travaux de désamiantage pour un montant total de 81 K€.

2. Comptes annuels et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2016

2.1. Comptes annuels au 31 décembre 2016

L'actif immobilier en valeur nette s'élève à 0,31 M€ et comprend un terrain à Verdun (55).

Les participations dans vos filiales s'élèvent en valeur brute à 56,50 M€ et à 53,1 M€ en valeur nette au 31 décembre 2016 contre 56,47 M€ en valeur brute et à 55,8 M€ en valeur nette au 31 décembre 2015. La variation en valeur brute provient de l'acquisition de titres de la société FRANCE TOURISME IMMOBILIER. Le taux de détention du capital social est passé de 50,62 % à fin 2015 à 51,02% à fin 2016.

La liste des participations et les principales données comptables de ces dernières figurent dans le tableau des filiales et participations de la note 4.1 de l'annexe des comptes sociaux.

Les autres titres immobilisés s'élèvent en valeur brute à 7,54 M€ et à 1,18 M€ en valeur nette au 31 décembre 2016 contre 7,47 M€ en valeur brute totalement dépréciés au 31 décembre 2015. Ces titres sont constitués de 8 750 000 actions FONCIERE PARIS NORD (soit 23,05 % du capital), de 71 567 718 bons de souscription d'action (BSA) FONCIERE PARIS NORD et de 141 826 718 obligations remboursables en actions (ORA) FONCIERE PARIS NORD.

L'évolution des créances sur la société FONCIERE PARIS NORD est décrite dans la note 1.1 de l'annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2016.

Des avances complémentaires au prêt consenti à la société FONCIERE PARIS NORD ont été accordées au cours de l'exercice. L'encours total du prêt s'élève à 1,96 M€ au 31 décembre 2016 contre 0,4 M€ au 31 décembre 2015.

Le poste « Clients et Comptes rattachés » (0,28 M€) est constitué de factures à établir correspondant aux refacturations de quote-part de frais et de salaires.

Le poste « Autres créances » d'un montant de 21,07 M€ est essentiellement constitué d'avances de trésorerie (20,69 M€) consenties aux filiales du groupe afin de les financer. Ces avances font suite à l'encaissement par la société FIPP d'une avance de trésorerie reçue par la société RODRA INVESTISSEMENTS SCS de 21 M€.

Le montant des disponibilités s'élève à 5,04 M€ au 31 décembre 2016 contre 0,08 M€ au 31 décembre 2015.

Le montant des capitaux propres au 31 décembre 2016 s'élève à 51,3 M€ contre 47,9 M€ au 31 décembre 2015. La variation est due au résultat bénéficiaire de l'exercice clos le 31 décembre 2016 s'élevant à + 3,4 M€.

Le poste « Emprunts et dettes financières » s'élève à 30,8 M€ au 31 décembre 2016 contre 8,2 M€ au 31 décembre 2015. Il est constitué des avances reçues de la société RODRA INVESTISSEMENTS SCS de 21 M€ et avances reçues en comptes courants de nos filiales pour 9,8 M€.

Le poste « Fournisseurs et comptes rattachés » s'élève à 0,43 M€. Il est constitué essentiellement de factures fournisseurs non parvenues.

Le poste « Dettes fiscales et sociales » s'élève à 0,14 M€. Ce poste est essentiellement constitué d'une dette d'impôts sur les sociétés (0,05 M€), de dettes de TVA (0,04 M€) et de dettes sociales (0,04 M€) qui ont été réglées en janvier 2017.

Le résultat de l'exercice est un bénéfice de 3,45 M€ contre une perte de 2,74 M€ pour l'exercice précédent. Il est notamment constitué :

- d'un chiffre d'affaires de 235 K€, qui comprend essentiellement les frais de siège et des salaires refacturés à vos filiales,
- de charges d'exploitation qui s'élèvent à 927 K€. Elles comprennent principalement des loyers et charges locatives du siège social pour 146 K€, d'honoraires pour 87 K€ (dont 83 K€ d'honoraires des commissaires aux comptes), des charges du personnel pour 253 K€, des charges du personnel refacturées à la société pour 281 K€, des charges de sous-traitance générale pour 43 K€ et des charges de publications financières pour 33 K€ ;
- de quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun (filiales) qui laissent apparaître un gain net de 5 549 K€ ;
- de produits financiers d'un montant total de 2 333 K€ composés de reprise de provision pour dépréciation de titres VENUS pour 320 K€, de la reprise nette de dépréciation constatée sur les différentes catégories de titres FONCIERE PARIS NORD pour 1 510 K€, et des placements de la trésorerie et la rémunération de créances pour 102 K€ ;
- de charges financières de dotations aux provisions pour dépréciation de titres de participation pour 3 022 K€, de dotations aux provisions pour risques et charges financières pour 132 K€ et des charges d'intérêts sur les avances reçues en compte courant pour 96 K€ ainsi que des charges.

Cette année, le résultat exceptionnel est négatif de -43 K€. Il est composé essentiellement des amortissements dérogatoires (étalement des frais d'acquisition des titres - 45 K€).

L'impôt sur les sociétés du par la société FIPP s'élève à 49 K€.

2.2. Comptes consolidés au 31 décembre 2016

En application du règlement européen n°1606 / 2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du Groupe FIPP au 31 décembre 2016 (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.

L'ensemble des textes adoptés par l'Union européenne est disponible sur le site Internet de la Commission européenne à l'adresse suivante :

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).

La société anonyme FIPP, dont le siège social est au 2, rue Bassano à Paris est l'entité consolidante du groupe FIPP. Elle est cotée sur Euronext Compartiment C et a pour monnaie fonctionnelle l'euro.

Bilan Consolidé

Les immeubles de placement au 31 décembre 2016 ressortent à 85,44 M€ contre 67,04 M€ au 31 décembre 2015. Cette valeur au 31 décembre 2016 tient compte de l'évaluation des immeubles de placements à la juste valeur. L'augmentation de ce poste provient essentiellement de l'arrivée dans le périmètre de consolidation du groupe FONCIERE PARIS NORD (cf. note 3.2 de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2016). Ce groupe détient un ensemble immobilier désigné sous le nom Centre d'Affaires Paris Nord. Dans les comptes la valeur au coût amorti de cet ensemble est retenue. La valeur nette s'élève à 18,61 M€ au 31 décembre 2016.

D'autre part, l'immeuble « Hôtel Parc des Expositions » situé à Vanves a été transféré en actif corporel. Cet immeuble après des travaux à réaliser aura pour vocation d'être exploité directement par le Groupe. Il ne répond donc plus à la définition (IAS 40) des immeubles de placement.

Les actifs corporels en valeur nette s'élèvent à 7,86 M€. Ce poste comprend essentiellement l'immeuble « Hôtel Parc des Expositions » situé à Vanves.

Les actifs financiers non courants représentent 7,21 M€. Ils sont essentiellement constitués par des titres représentant 2,66 % du capital social de la société VENUS (société immobilière filiale du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT) pour un montant de 6,96 M€.

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

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

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

Au 31 décembre 2015, les actifs financiers non courants incluait des titres de la société FONCIERE PARIS NORD (FPN). Au 31 décembre 2016, ces titres sont consolidés par la méthode de l'intégration globale. Cette évolution par rapport à l'exercice précédent est expliquée ci-avant dans la note 1 et dans la note 3.2 de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2016.

Le poste clients et comptes rattachés en valeur nette s'élèvent à 2,38 M€ (dont 0,78 K€ de factures à établir) contre 0,82 M€ au 31 décembre 2015. La variation provient essentiellement de l'arrivée dans le périmètre du groupe FONCIERE PARIS NORD (FPN). Les créances clients nettes de FPN s'élèvent à 1,46 M€.

Le poste « Autres créances » s'élève à 2,07 M€. Ce poste est principalement constitué de créances de TVA (1,65 M€), de fournisseurs débiteurs (0,05 M€) et d'avoirs à recevoir (0,04 M€).

Le poste « Trésorerie et équivalent de trésorerie » s'élève à 20,49 M€. Il est composé uniquement des disponibilités.

Le détail des autres postes d'actif est fourni dans les annexes aux comptes consolidés, paragraphe 4.2.

Les fonds propres part du Groupe au 31 décembre 2016 s'élèvent à 69,70 M€ contre 68,52 M€ au 31 décembre 2015.

La variation des fonds propres par rapport au 31 décembre 2016 s'explique notamment par les points suivants :

- le résultat consolidé attribuable aux propriétaires qui est un bénéfice de + 2,69 M€,
- et les gains et pertes directement comptabilisés en capitaux propres de l'exercice (- 1,99 M€) qui comprennent la variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente pour + 0,28 M€ et les écarts de conversion sur les états financiers d'une activité à l'étranger pour - 2,27 M€,
- la variation de périmètre (arrivée de FPN) pour + 0,48 M€.

Les postes « Passifs financiers » (courants et non courants) s'élèvent à 15,2 M€ au 31 décembre 2016 dont 6,2 M€ proviennent du groupe FPN contre 10,4 M€ au 31 décembre 2015.

Le détail des autres postes de passif est fourni dans les annexes aux comptes consolidés paragraphe 4.5.

Compte de résultat consolidé

Le chiffre d'affaires consolidé au 31 décembre 2016 est de 2 516 K€ (dont 1 889 K€ de loyers et 627 K€ de charges refacturées) contre 2 490 K€ (dont 1 999 K€ de loyers et 491 K€ de charges refacturées) au 31 décembre 2015. L'explication de la variation du chiffre d'affaires est donnée au paragraphe 1 du présent rapport de gestion.

Le revenu net des immeubles s'établit à 1 225 K€ au 31 décembre 2016 contre 1 159 K€ au 31 décembre 2015.

A fin décembre 2016, le résultat opérationnel hors résultat de cession des immeubles de placement est un bénéfice de 821 K€ contre un bénéfice de 341 K€ au 31 décembre 2015.

Les Autres frais généraux de l'exercice (1 086 K€) sont stables par rapport à l'exercice précédent. Ils sont principalement composés des frais suivants :

- d'honoraires (445 K€) dont les auditeurs financiers et les comptables (183 K€), les honoraires juridiques (87 K€), les honoraires divers dont les honoraires d'expertises et de commercialisation (175 K€) ;
- de frais de structure y compris la location et charges locatives des bureaux (149 K€) ;
- de frais de publication légales et financières (40 K€) ;
- de taxes retenues à la source pour les sociétés étrangères (92 K€) ;
- de commissions bancaires (34 K€).

Les frais de personnel (534 K€ contre 648 K€ en 2015) enregistrent la charge de salaires et de charges sociales des salariés, plus les charges de salaires et de charges sociales refacturées au groupe FIPP moins les salaires et les charges sociales que le Groupe FIPP refacturent à des sociétés extérieures au Groupe. La diminution des charges de personnel par rapport l'exercice 2015 s'explique par la comptabilisation en 2015 de charges liées à un litige prud'homal dans une filiale pour 108 K€.

Les Autres produits et charges (-582 K€ contre - 1 308 K€ en 2015) enregistrent notamment les travaux en cours réalisés dans l'immeuble du Parc des Expositions à Vanves (+ 182 K€) et des pertes sur des créances clients provenant du groupe FPN (-785 K€). Cette perte est compensée par la reprise de provision (voir ci-dessous).

La variation de juste valeur des immeubles de placement (+ 1 875 K€ contre + 660 K€ en 2015) représente l'évolution de la valeur des immeubles de placement sur l'exercice.

Les dotations aux autres amortissements et provisions de l'exercice (-1 069 K€ contre - 398 K€ en 2015) concernent la dotation pour dépréciation de l'écart d'acquisition FPN (-699 K€), les dotations aux amortissements sur les immeubles du Centre d'Affaires Paris Nord (-198 K€), la dotation pour des risques issus de factures contestées reçu par FPN (-47 K€), les dotations aux litiges prud'homaux (-110 K€) et les dotations aux amortissements sur les autres immobilisations (-13 K€).

Les reprises de provisions (+ 991 K€ contre +1 914 K€ en 2015) concernent notamment les créances clients provenant du groupe FPN (+ 808 K€) et des reprises de provisions pour litiges prud'homaux suite à la fin de ces litiges (+ 115 K€).

Les Autres produits et charges financiers (1 444 K€ contre -1 503 K€ en 2015) concernent essentiellement la constatation de la juste valeur des titres et des obligations remboursables en actions (ORA) de la société FONCIERE PARIS NORD avant leur consolidation (+1 284 K€), mais également des revenus des titres de participation (+127 K€), des pertes de change (- 20 K€) et des produits et charges financiers divers.

Le résultat net consolidé est un bénéfice de 2 127 K€ se répartissant à hauteur de 2 693 K€ pour la part des propriétaires du Groupe et une perte de 566 K€ pour les participations ne donnant pas le contrôle contre une perte de 1 155 K€ au 31 décembre 2015 se répartissant à hauteur de -424 K€ pour la part des propriétaires du Groupe et de -731 K€ pour les participations ne donnant pas le contrôle.

2.3. Facteurs de risques et d'incertitudes

La société 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'autres risques significatifs hormis ceux présentés.

Risque sur la gestion du capital

Le Groupe gère son capital pour s'assurer que les entités du Groupe seront capables de continuer leur exploitation en maximisant le retour sur investissement des actionnaires par l'optimisation de l'équilibre « capitaux propres » et « dettes financières nettes ».

L' « excédent de trésorerie » ou les « dettes financières nettes » retenues incluent les emprunts mentionnés en note 4.4 de l'annexe des comptes consolidés minorés de la trésorerie et des équivalents de trésorerie. Les « capitaux propres » comprennent le capital social de la société mère, augmenté des réserves consolidées et du résultat consolidé de la période.

en millier d'€	31/12/2016	31/12/2015
Dettes financières auprès d'établissements de crédit	(15 227)	(10 448)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20 487	3 277
Excédent de trésorerie net (+) / Dettes financières nettes (-)	5 260	(7 171)
Capitaux propres part du Groupe	69 699	68 515
 Ratio Excédent de trésorerie ou Dettes financières nettes / Capitaux propres part du Groupe	 8%	 -10%

En 2016 Le Groupe dispose d'un excédent de trésorerie sans compter la valeur des titres d'Autocontrôle (3 336 K€ valorisés à l'ANR), qui pourraient être mobilisés afin de dégager de la trésorerie, ni de l'excédent dégagé sur le réalisable courant défini par la différence entre les actifs courants (hors trésorerie et équivalents de trésorerie) et les dettes courantes (hors passifs financiers courants).

Ce ratio pourrait toutefois être amené à évoluer. En effet, le Groupe pourrait financer par emprunt d'éventuelles opportunités d'acquisitions qui se présenteraient sur son marché principal. Il pourrait également décider de céder certains immeubles en fonction des opportunités du marché.

Risque de taux

Le groupe FIPP ayant recours à l'emprunt à taux variable, un risque de hausse de taux pourrait renchérir le coût de la dette du Groupe.

L'analyse de la sensibilité a été établie sur la base de la situation de la dette à la date de clôture.

Cette sensibilité correspond à l'incidence sur le compte de résultat ou les capitaux propres d'une variation de taux d'intérêt de + et - 0,6 % par rapport aux taux d'intérêt en vigueur au cours de l'exercice. Au 31 décembre 2016, le taux Euribor était de - 0,330%. La variation à la baisse n'a donc pas été calculée.

Au 31 décembre 2015, le taux Euribor était de - 0,131%. La variation à la baisse n'avait donc pas été calculée.

en Kp	31/12/2016		31/12/2015		Impact Capitaux propres
	Impact résultat à la hausse	Impact résultat à la baisse	Impact résultat à la hausse	Impact résultat à la baisse	
Taux d'intérêt +0,6% / -0%	77	0	70	0	-

Risque de liquidité

La politique du Groupe consiste à diversifier ses contreparties pour éviter les risques liés à une concentration excessive et à sélectionner des contreparties de manière qualitative. En outre, le Groupe contrôle les risques de crédits associés aux instruments financiers dans lesquels il investit en limitant les investissements en fonction de la notation de ces contreparties. Le Groupe place ses excédents sur des instruments financiers monétaires court terme négociés avec des contreparties dont les notations financières sont au minimum AA- (Standard & Poors) et AA2 (Moody's).

Créances échues mais non dépréciées :

en Kp	31/12/2016						
	Actifs échus à la date de clôture				Actifs dépréciés Total	Actifs ni dépréciés ni échus Total	Total
	0-6 mois	6-12 mois	+ 12 mois	Total			
Créances clients	423	0	2 465	2 888	-1 289	781	2 380
Autres créances	45	0	87	131		1 941	2 072
TOTAUX	468	0	2 551	3 019	-1 289	2 722	4 452

en Kp	31/12/2015						
	Actifs échus à la date de clôture				Actifs dépréciés Total	Actifs ni dépréciés ni échus Total	Total
	0-6 mois	6-12 mois	+ 12 mois	Total			
Créances clients	311	0	411	722	-306	404	820
Autres créances	0	0	178	178	0	1 449	1 627
TOTAUX	311	0	589	900	-306	1 853	2 447

Les baux font l'objet de dépôts de garantie fixés à trois mois de loyers hors charges, limitant le risque d'irrecouvrabilité des créances de loyers.

Le tableau suivant fait apparaître les échéances d'emprunts, afin de compléter l'information concernant les risques pesant sur les liquidités du Groupe.

Nature du taux	Valeur au 31/12/2016 (en K€)	Parts		
		< 1an (en K€)	>1 an et < 5 ans (en K€)	à + 5 ans (en K€)
Taux fixes	0	0	0	0
Taux Variables				
Euribor	15 059	15 059	0	0
Libor	0	0	0	0
	15 059	15 059	0	0

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

Risque lié aux investissements futurs

Les opportunités stratégiques de FIPP dépendent de sa capacité à mobiliser des ressources financières, soit sous la forme d'emprunts, soit sous la forme de capitaux propres, afin de financer ses investissements. Il est possible d'envisager des événements affectant le marché de l'immobilier ou une crise internationale affectant les marchés financiers, et que la société ne dispose pas alors de l'accès souhaité aux ressources financières nécessaires pour financer l'acquisition de nouveaux immeubles soit en terme de volume de capitaux disponibles soit en terme de conditions proposées pour l'obtention des financements souhaités.

Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie concerne les placements effectués par le Groupe et les contreparties du Groupe dans les transactions commerciales. Le risque de contrepartie sur les actifs financiers de transaction est limité par le type de support utilisé, essentiellement des OPCVM monétaires gérés par des établissements notoirement reconnus.

Le risque d'impayés des loyers dépend de la solvabilité de ses locataires. La qualité de signature des locataires est prise en considération par FIPP avant la signature de tous ses baux. Le résultat d'exploitation pourrait toutefois être affecté des défauts de paiements ponctuels de la part de locataires.

L'ensemble de nos locations est réalisé auprès de PME. En cas d'impayés des loyers, le locataire pourrait se retrouver en état de cessation des paiements. L'Administrateur judiciaire devrait alors décider de la poursuite du bail et, dans une telle hypothèse, deviendrait responsable du règlement des loyers sur ses propres deniers. A contrario l'Administrateur pourrait dans un délai en général de 3 mois (couvert par le dépôt de garantie) renoncer à la poursuite du bail et donc nous rendre la disponibilité des locaux.

Le seul risque subsistant alors étant la période de vacance avant de retrouver un nouveau locataire et les conditions économiques du nouveau loyer négocié.

Au 31 décembre 2016, les cinq premiers clients représentaient 79,70 %.

Au 31 décembre 2015, les cinq premiers clients représentaient 72,26 %.

Au 31 décembre 2016, le premier client, en termes de chiffre d'affaires, représentait 24,62%, les cinq premiers clients représentaient 77,91 %.

Au 31 décembre 2015, le premier client, en termes de chiffre d'affaires, représentait 24,99%, les cinq premiers clients représentaient 89,81 %.

Concernant les autres débiteurs tels que les notaires ou les gestionnaires d'immeubles, ces professionnels sont couverts par des assurances spécifiques.

Risque fiscal lié au statut de SIIC

FIPP a opté, à effet du 1^{er} décembre 2011, pour le régime fiscal des SIIC. A ce titre, elle sera exonérée d'IS sur la fraction de son bénéfice fiscal provenant (i) de la location d'immeubles et de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail ou dont la jouissance a été conférée à titre temporaire par l'Etat, une collectivité territoriale ou un de leurs établissements publics, (ii) des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier, de participations dans des sociétés de personnes ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime spécial, (iii) des dividendes reçus des filiales soumises au régime spécial, et des dividendes perçus d'une autre SIIC lorsque la société bénéficiaire de la distribution détient au moins 5 % du capital et des droits de vote de la société distributrice pendant deux ans au moins.

Cette exonération d'IS est cependant subordonnée au respect de certaines obligations et notamment de distribution des revenus locatifs nets, des plus-values et des dividendes, pour des montants donnés et dans des délais déterminés. Ainsi, les revenus locatifs nets doivent être distribués aux actionnaires à hauteur d'au moins 95% avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation et les plus-values à hauteur d'au moins 60% avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation. Quant aux dividendes reçus des filiales soumises au régime spécial, ils doivent être redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

Les filiales de FIPP détenues à 95% au moins par cette dernière ont déjà ou pourront opter, dans des conditions comparables, pour le même régime.

Le bénéfice du régime des SIIC est également soumis à d'autres conditions et notamment à celui relatif à la détention du capital. Comme toutes les SIIC, FIPP ne doit pas avoir son capital social détenu directement ou indirectement à 60% ou plus par un même actionnaire ou plusieurs actionnaires agissant de concert (à l'exception des situations dans lesquelles la participation à 60% ou plus est détenue par une ou plusieurs SIIC). Pour les sociétés déjà placées sous le régime des SIIC avant le 1^{er} janvier 2007, cette condition devait, en principe, être respectée au 1^{er} janvier 2009. Toutefois, le I de l'article 24 de la loi de finances pour 2009 avait reporté l'entrée en vigueur de cette condition au 1^{er} janvier 2010.

Ce plafond de détention peut toutefois être dépassé, à titre exceptionnel, du fait de la réalisation de certaines opérations (OPA ou OPE visées à l'article L 433-1 du Code monétaire et financier, fusions, scissions ou confusions de patrimoine visées à l'article 210-0 A du Code Général des Impôts et opérations de conversion ou de remboursement d'obligations en actions) sous réserve que le taux de détention soit ramené en dessous de 60% avant l'expiration du délai de dépôt de la déclaration de résultats de l'exercice concerné.

La loi vise deux situations, celle du dépassement temporaire du seuil de 60% non justifié par l'un des événements mentionnés ci-avant, et celle dans laquelle il n'a pas été remédié à cette situation à la clôture de l'exercice de dépassement.

Dans le premier cas, le régime SIIC est suspendu pour la durée de ce seul exercice si la situation est régularisée avant la clôture de cet exercice.

Au titre de cet exercice de suspension, la SIIC est imposée à l'IS dans les conditions de droit commun, sous réserve des plus-values de cession d'immeubles qui sont, après déduction des amortissements antérieurement déduits des résultats exonérés, taxées au taux réduit de 19 %.

Le retour au régime d'exonération au titre de l'exercice suivant entraîne en principe les conséquences de la cessation d'entreprise, mais des atténuations sont toutefois prévues en ce qui concerne l'imposition des plus-values latentes. Ainsi, les plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail et parts de sociétés de personnes ayant un objet identique à celui des SIIC ne sont soumises à l'IS au taux réduit de 19 % que sur la fraction acquise depuis le premier jour de

l'exercice au cours duquel le plafond a été dépassé et les plus-values latentes relatives aux immobilisations autres ne font pas l'objet d'une imposition immédiate si aucune modification n'est apportée aux écritures comptables.

Enfin, le montant de l'impôt dû est également majoré de l'imposition au taux réduit de 19 % sur les plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier et participations, acquises durant la période de suspension, qui aurait été exigible si la société n'était pas sortie du régime.

Dans le second cas, la non-régularisation du dépassement du seuil de 60% entraîne, au surplus, la sortie définitive du régime.

Or, en cas de sortie, notamment pour ce motif et si cet événement intervient dans les dix ans suivant l'option pour le régime des SIIC, la SIIC est alors tenue d'acquitter un complément d'IS sur les plus-values qui ont été imposées lors de l'entrée dans le régime au taux réduit, portant le taux d'imposition globale des plus-values en question au taux de droit commun prévu à l'article 219 I du Code Général des Impôts.

Par ailleurs, la SIIC et ses filiales doivent réintégrer dans leurs résultats fiscaux de l'exercice de sortie la fraction du bénéfice distribuable existant à la date de clôture de cet exercice et provenant de sommes antérieurement exonérées. Le montant d'IS dû est également majoré d'une imposition au taux de 25 % des plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier et participations, acquises pendant le régime, diminuées d'un dixième par année civile écoulée depuis l'entrée dans le régime.

Au 31 décembre 2016, aucun actionnaire n'atteint, dans les conditions précitées, le seuil de 60% de détention directe ou indirecte dans le capital de FIPP.

En ce qui concerne les dividendes distribués par FIPP à compter de son option, la loi prévoit enfin l'application d'un prélèvement de 20% sur ceux des dividendes prélevés sur des bénéfices exonérés et distribués à un actionnaire autre qu'une personne physique, détenant, directement ou indirectement, au moment de la mise en paiement, au moins 10 % des droits à dividendes de la SIIC distributrice, lorsque ces dividendes ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés (ou à un impôt équivalent) chez cet actionnaire, sauf lorsque celui-ci est une société tenue à une obligation de redistribution de l'intégralité des dividendes ainsi perçus.

Risque d'assurance

La société FIPP bénéficie d'une couverture d'assurance plafonnée destinée à garantir ses actifs immobiliers qui permettrait une reconstruction à neuf des immeubles de placement du Groupe. La société dépendant du marché de l'assurance, les primes versées pourraient subir une augmentation en cas de sinistre majeur supporté par les compagnies d'assurance.

Les immeubles sont actuellement assurés auprès de compagnies notoirement solvables : ACE EUROPE, SAGEBAT LYON, HISCOX et AXA pour le patrimoine français et ARTHUR J.GALLAGHER pour le bien à Londres.

Risque de change

Une des sociétés, propriétaire d'un bien immobilier à Londres, tient sa comptabilité en livres sterling (GBP). Il peut donc y avoir un risque lié au taux de change entre euros et livres sterling. De même, une des sociétés, tient sa comptabilité en francs suisse (CHF). Il peut donc y avoir un risque lié au taux de change entre euros et francs suisse.

Risque sur actions propres

Au 31 décembre 2016, le stock d'actions propres détenu par le groupe est de 7 168 986 actions dont le coût d'acquisition 997 K€ est inscrit en diminution des capitaux propres.

Risque de marché

Les risques liés à la gestion du portefeuille d'immeubles de placement sont liés aux éléments suivants :

- Le taux d'indexation des loyers :

- Pour les bureaux et les commerces : la principale indexation contractuelle retenue par le groupe dans les baux est l'indice INSEE du coût de la construction (ICC). La révision des baux a une périodicité principalement annuelle. Seuls certains baux font l'objet d'une révision triennale.
- Pour les logements : le principal indice d'indexation retenu par le groupe dans les baux est l'indice INSEE de référence des loyers (IRL). La révision des baux est alors principalement, annuelle.

Par conséquent, les revenus futurs des immeubles sont corrélés à ces évolutions indiciaires. Le montant du loyer de référence et son évolution, fixés dans le bail, s'imposent aux parties de par la loi jusqu'à la fin de celui-ci. Toutefois, des renégociations des loyers avec le locataire peuvent intervenir en cours de bail, uniquement en cas de volonté commune des deux parties.

- Le taux d'occupation des immeubles :

Le taux d'occupation financier est de 84,2% au 31 décembre 2016. Le taux d'occupation physique à la même date est de 85,8%. Les surfaces et loyers du Centre d'Affaires Paris Nord ne sont pas retenus car le centre fait l'objet d'un projet de restructuration.

Le taux d'occupation financier est défini comme étant le montant des loyers actuels divisé par le montant des loyers qui seraient perçus si l'immeuble était intégralement loué.

- L'évolution du marché immobilier :

L'évolution du marché est décrite dans la note 9.1 Actif net réévalué de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2016.

- L'impact de l'évolution des indices de référence :

- Evolution de l'indice du coût de la construction :

Le tableau ci-après présente l'incidence d'une variation à la hausse ou à la baisse de l'indice du coût de la construction de 30 points de base de l'indice. Cet indice est considéré comme représentatif de l'évolution des loyers commerciaux.

Le dernier indice du coût de la construction connu à la date d'arrêt des comptes est celui du 4^{ème} trimestre 2016 et s'établit à 1 645.

en Kp	31/12/2016		31/12/2015	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Coût de la construction +/- 30 points	+/- 23		+/- 25	-

- Evolution de l'indice de référence des loyers

Le tableau, ci-après, présente l'incidence d'une variation à la hausse ou à la baisse de l'indice de référence des loyers de 2 points de base de l'indice. Cet indice est considéré comme représentatif de l'évolution des loyers d'habitation.

Le dernier indice de référence des loyers connu à la date d'arrêt des comptes est celui du 4^{ème} trimestre 2016 et s'élève à 125,50.

en Kp	31/12/2016		31/12/2015	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Indice de référence des loyers +/- 2 points	+/- 10		+/- 10	-

La maturité des baux

La maturité des baux sur la base des baux en cours au 31 décembre 2016 (montant des loyers dont les baux vont être renouvelés selon une certaine périodicité) est présentée dans le tableau ci-dessous.

En Kp	Total	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Maturité	2 144	293	916	935
	2 144	293	916	935

2.4. Risques liés aux expertises immobilières

2.4.1. Expertises

L'évaluation du patrimoine immobilier est une des principales problématiques d'une société foncière quant à l'établissement d'une information financière sincère et transparente.

Le groupe FIPP respecte les recommandations de l'AMF sur la présentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées.

Conformément à cet engagement, sont appliquées les préconisations afférentes à :

- la périodicité semestrielle des expertises,
- la dénomination et la description de la qualification des experts, et leur rotation périodique,
- la définition des taux de rendement, des taux de capitalisations et leur mode de fixation par classe d'actifs :
 - o Le taux de rendement net théorique résulte du rapport entre la valeur locative de marché (hors taxes, hors charges) et la valeur vénale de l'immeuble considéré libre, frais d'acquisition compris.
 - o Le taux de rendement net effectif résulte du rapport entre les loyers effectivement perçus (hors taxes, hors charges) et la valeur vénale de l'immeuble considéré occupé, frais d'acquisition compris.
 - o Le taux de capitalisation immobilier est exprimé en %. Il est utilisé pour calculer le prix de vente d'un bien, hors droits, à partir de son loyer.
- l'information synthétique du patrimoine,
- l'indexation des loyers, la maturité des baux,
- l'impact de l'évolution du marché sur le niveau d'activité,
- la sensibilité des évaluations à la juste valeur à la variation des principales variables d'évaluation retenues par les experts.

Ces recommandations recouvrent largement les obligations financières stipulées par les normes IFRS auxquelles la société est obligatoirement soumise.

Quand bien même la responsabilité des évaluations immobilières échoit, in fine, à la société, les expertises immobilières constituent un important élément d'appréciation du patrimoine de la société, et de leur qualité dépend la fiabilité des données financières de la société.

En effet, la valorisation des actifs immobiliers par les experts immobiliers pourrait dépasser la valeur de réalisation des actifs dans le cadre d'une cession ; et, par ailleurs, les évaluations reposent sur un certain nombre d'hypothèses qui pourraient ne pas se vérifier.

Afin de minimiser les risques liés aux expertises, il est fait appel à des experts indépendants, à la qualification reconnue et spécialisés, si nécessaire, sur la catégorie des biens à expertiser (ex. hôtel) ou le marché sur lequel ils sont situés (Londres, Bruxelles) ; leur indépendance résulte notamment de leur rémunération ainsi que de leur rotation périodique.

Par ailleurs, pour établir leur évaluation, les experts ont généralement recours à deux méthodes reconnues d'expertise.

Enfin, les expertises détaillées ou leur actualisation ont lieu, à minima, tous les six mois, permettant une continuité, une cohérence et une revue critique des évaluations.

Quant au Code de déontologie, il est l'émanation de la Fédération des Sociétés immobilières et Foncières (FSIF) à laquelle la société n'est pas encore adhérente.

Toutefois, comme il l'est fort justement rappelé dans le Code de Déontologie, les normes IFRS appliquées par les Sociétés SIIC, en tant que sociétés cotées définissent et diffusent l'information relative aux parties liées dans des conditions identiques à celles préconisées par le Code de déontologie.

Par ailleurs, concernant l'expertise des actifs immobiliers, il fait explicitement référence à la Charte de l'expertise en évaluation immobilière et au Rapport de la COB dit Barthes de Ruyter de février 2000, c'est bien dans ce cadre-là que la société entend se placer pour diligenter ses expertises immobilières.

Pour conclure, à défaut d'une adhésion formelle au code de déontologie, la société FIPP en respecte la lettre.

2.4.2. Tests de sensibilité

Des tests de sensibilité ont été conduits et aboutissent aux résultats suivants :

- a) Sur la base du taux de rendement au 31 décembre 2016, une augmentation de 25 points de base ferait baisser de 135 K€ la valeur du patrimoine de commerces et bureaux.
- b) Au niveau des hôtels, une augmentation de 25 points de base du taux de rendement ferait baisser de 1 833 K€ la valeur totale du patrimoine hôtelier.
- c) Une variation de -10% de la valeur du marché de l'immobilier d'habitation entraînerait une baisse de 2 642 K€ de ce patrimoine (hors droits et frais de mutations).
- d) Au niveau des terrains et des caves, une variation de -10% de la valeur du marché de l'immobilier entraînerait une baisse de 43 K€ de ce patrimoine (hors droits et frais de mutations).

Ces tests de sensibilité auraient donc un impact négatif sur le patrimoine immobilier de 4 653 K€ sur la valeur du patrimoine immobilier.

Les hypothèses retenues pour l'élaboration de ces tests de sensibilité ont été choisies pour permettre d'obtenir une estimation d'un impact de variation possible du marché immobilier.

2.4.3. Les impacts sur les résultats de l'application de la méthode de la juste valeur

Les variations de juste valeur des immeubles de placement sont enregistrées au compte de résultat dans le poste de « Variation de valeur des immeubles de placement ». Elles influent directement sur le niveau de résultat et en constituent même une variable essentielle.

3. Informations sur les délais de paiement (article L.441-6-1 du Code de Commerce)

En application des dispositions de l'article L.441-6-1 du Code de Commerce, nous vous indiquons la décomposition, à la date de clôture des deux derniers exercices, du solde des dettes à l'égard des fournisseurs, par date d'échéance, en K€ :

Année 2016

Factures Non Parvenues	Fournisseurs					Total
	Solde à 30 jours	Solde à 60 jours	Solde à 90 jours	Solde à 120 jours	Avoir	
426	1					427

Année 2015

Factures Non Parvenues	Fournisseurs					Total
	Solde à 30 jours	Solde à 60 jours	Solde à 90 jours	Solde à 120 jours	Avoir	
456	39					495

4. Prises de participations et/ou de contrôle dans des sociétés (articles L.233-6 et L.247-1 du Code de Commerce)

Néant.

5. Identité des personnes détenant des actions au-delà d'un certain seuil (article L.233-13 et L.247-2 du Code de Commerce)

Actionnariat de la Société (article L.233-13 du Code de Commerce)

La structure du capital est la suivante :

	ACTIONNARIAT FIPP au 31/12/16			ACTIONNARIAT FIPP au 31/12/15		
	Actions	% de capital	% de droits de vote	Actions	% de capital	% de droits de vote
Monsieur Alain Duménil	6 421 598	5,24%	5,57%	3 411 003	2,79%	2,96%
Rodra Investissement	49 361 425	40,30%	42,81%	49 361 425	40,30%	42,81%
ADC SIIC	6 000 000	4,90%	5,20%	6 000 000	4,90%	5,20%
FIPP (autodétention)	39 501	0,03%	0,00%	40 301	0,03%	0,00%
Kentana (autocontrôle)	1 777 476	1,45%	0,00%	1 777 476	1,45%	0,00%
Alliance 1995 (autocontrôle)	5 351 209	4,37%	0,00%	5 351 209	4,37%	0,00%
Sous total AD et sociétés contrôlées et détenues directement ou indirectement	68 951 209	56,30%	53,58%	65 941 414	53,84%	50,97%
Flottant	53 520 345	43,70%	46,42%	56 530 140	46,16%	49,03%
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 détenant plus de 5 % du capital ou des droits de vote.

Au 31 décembre 2016, le capital de la Société est composé de 122 471 554 actions et droits de vote, il n'existe pas de droit de vote double.

Titres d'autocontrôle (article L.233-13 du Code de Commerce)

La Société FIPP détenait au 31 décembre 2016 au travers d'un contrat de liquidité 39 501 actions propres.

Avis de détention et aliénation de participations croisées

La société contrôlée, ALLIANCE 1995, détient 4,37% du capital soit 5 351 209 actions sur les 122 471 554 actions composant le capital de FIPP au 31 décembre 2016.

La société contrôlée KENTANA détient 1,45% du capital soit 1 777 476 actions sur les 122 471 554 actions composant le capital de FIPP au 31 décembre 2016.

Par conséquent, il n'y a pas eu d'aliénation d'actions intervenues à l'effet de régulariser les participations croisées conformément à l'article R.233-19 du Code de Commerce.

6. Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice de la Société et du Groupe

Aucun événement significatif n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice.

7. Situation et valeur du patrimoine à évolution prévisible et perspectives d'avenir de la Société et du Groupe

Contexte économique ^{1 2} :

La Direction porte une attention particulière à l'évaluation de la juste valeur de ses immeubles qu'elle mène avec une grande rigueur. Dans l'environnement macroéconomique international et national que nous connaissons, l'immobilier d'entreprises reste encore un actif des plus rentables et une valeur refuge pour les investisseurs. Cela oblige d'autant plus à avoir une attention toute particulière sur la valorisation de son patrimoine, composante principale de l'activité du groupe et de son résultat.

La croissance annuelle 2016 du PIB s'établit à + 1,1% contre + 1,2% en 2015. Les principaux indicateurs économiques restent toujours contrastés : le taux de chômage qui passe de 10,3% à fin 2015 à 10,1% de la population active fin 2016, un commerce extérieur qui pèse négativement sur la croissance pour 0,9 point alors que, dans le même temps, la production totale française augmente de 1,4% par rapport à 2015 et la consommation des ménages progresse de 1,8% (portée par l'achat de biens d'équipements du logement au 1^{er} semestre 2016).

Le 4^{ème} trimestre 2016 livre cependant des tendances encourageantes pour 2017 avec une croissance du PIB de 0,4%, des dépenses des ménages qui accélèrent de 0,6% avec des exportations plus vigoureuses de 1,3% par rapport au 3^{ème} trimestre 2016 et des importations ralenties (+1% contre + 2,7% au 3^{ème} trimestre 2016).

En 2016, le manque de dynamisme de la croissance française est principalement imputable à la faiblesse des exportations, d'où une contribution négative du commerce extérieur à l'évolution du PIB. La croissance de l'activité en France a encore été plus faible que la moyenne européenne (+ 1,7%).

Cependant, ce constat s'explique par la nature même de cette croissance 2016 : l'investissement en biens d'équipement, en nette progression par rapport à 2015, a nécessité des importations.

Rétrospectivement, il semble que l'évolution de l'activité très faible au cours des 2^{ème} et 3^{ème} trimestres 2016 s'explique par des problèmes conjoncturels de certains secteurs comme l'agriculture et l'aéronautique et que les tendances positives du 4^{ème} trimestre augurent une meilleure année 2017.

Malgré une année électorale très indécise, la consommation des ménages, un chômage ralenti, un prix du pétrole encore assez bas conjugué à des taux d'intérêts très faibles devraient tenir le niveau d'activité, en particulier celles des entreprises. Les investissements de celles-ci ont progressé de 4,3% en 2016. Cet environnement plutôt positif se retrouve dans la mesure du « climat des affaires, au-dessus de la moyenne, et du moral des ménages, à un plus haut depuis dix ans.

Les prévisions de croissance 2017 du PIB français ressortent entre 1,1% et 1,4%. Certains économistes sont convaincus que les investissements des entreprises devraient progresser à nouveau si le niveau de demande intérieure s'affirme tandis que d'autres estiment que les incertitudes liées aux élections de 2017 comme le retour de l'inflation et les risques pesant sur les relations commerciales internationales sont de nature à faire stagner l'activité économique française.

¹ Insee – Informations rapides du 28 février 2017

² Les Echos 31 janvier 2017

En 2016, les marchés financiers ³ auront connu des fortunes diverses : le CAC 40 termine l'année sur une hausse de 4,86%, très en-deçà de sa performance de 2015, + 8,53%, alors que le Dow Jones finit en hausse de 14,53% tout comme Londres, +14,43%. A l'inverse, la bourse italienne a fondu de 10%, baisse liée aux difficultés de son secteur bancaire.

Tirillée entre bonnes et mauvaises nouvelles politiques (suivant les points de vue) avec le Brexit et l'élection de Trump, la bourse de Paris s'est redressée en fin d'année avec l'augmentation des cours du pétrole et des autres matières premières (secteur minier) puis grâce au secteur bancaire qui a pleinement profité des perspectives de relèvement des taux américains dans le sillage d'une relance budgétaire.

Les analystes s'attendent à des marchés en progression en 2017 (effet « Trump ») mais restent prudents compte tenu des incertitudes européennes créées par le Brexit et les élections françaises et allemandes.

- **Le Marché français de l'hôtellerie :**

L'essentiel des 26 500 hectares de domaines skiable offerts par la France se concentrent dans le Massif Alpin, qui accueille également 86% des journées-skieurs réalisées grâce notamment à la présence des plus grandes stations du territoire. Alors que la fréquentation des pistes de ski françaises est globalement plutôt stagnante ou en baisse sur la décennie, les Alpes, où la clientèle étrangère est particulièrement présente, sont le massif qui tire le mieux son épingle du jeu.

Dans les Alpes, le nombre de nuitées a ainsi progressé plus rapidement que la fréquentation des pistes depuis 2005. Cet apparent paradoxe entre une diminution des journées-skieurs et une demande croissante d'hébergement s'explique notamment par une diversification de l'offre dans les stations, qui cherchent à ne plus apparaître uniquement comme une destination ski. Les investissements récemment réalisés par les stations concernent en partie l'amélioration des infrastructures et des domaines skiables, mais également de plus en plus la réalisation de nouveaux équipements de loisirs enrichissant l'offre des stations. A l'échelle des deux Savoie, les derniers résultats de fréquentation publiés en octobre 2016 ⁴ montrent que l'hiver 2015/2016 a connu, en terme de nuitées touristiques, la deuxième plus haute fréquentation des 22 dernières années avec près de 40 millions de nuitées. La tendance long terme est haussière au rythme d'environ +0,2%/an. Alors que la clientèle française (58% de l'ensemble) stagne, les étrangers (Anglais à 43%) se sont montrés nettement plus présents, à l'exception toutefois des Russes dont la part de marché baisse régulièrement depuis 2013. La fréquentation hôtelière affiche une progression moyenne de 6% par rapport à l'hiver précédent et le taux d'occupation de 65% s'avère logiquement en hausse sensible (61% avec les hôtels de vallée).

La tendance estivale est la même, à savoir TO en hausse (63%), stagnation du nombre des nuitées françaises et progression du nombre de nuitées étrangères. La proportion de clients étrangers est cependant nettement plus faible l'été que l'hiver (respectivement 30% contre 42%).

³ Agence Option Finance repris par Lefigaro.fr en date du 30 décembre 2016

⁴ Etude de marché Crédit Foncier Immobilier Expertise

Le marché hôtelier national se caractérise par une forte demande émanant de la clientèle (la France reste la 1^{ère} destination touristique mondiale avec 83,8 millions de clients en 2014) et par une demande toujours croissante en provenance d'investisseurs, avec un niveau record atteint en 2014 (chiffres 2015 en cours d'étude) de 2,8 milliards d'euros (+18% par rapport à 2013). Les investisseurs disposent toujours d'abondantes liquidités et apprécient dans les actifs hôteliers le niveau des rendements offerts (principalement compris entre 6% et 7%), globalement supérieurs à ceux d'autres classes d'actifs (notamment habitation, bureaux, commerces).

Au cours des dernières années, ce marché a été surtout dynamisé par d'importantes transactions sur le segment haut de gamme ; dans les Alpes, les opérateurs se sont principalement concentrés sur les stations attirant les clients les plus aisés (notamment Courchevel, Megève, Méribel et Val d'Isère). Les cibles prioritaires sont des actifs « prime », situés dans les stations renommées, sous contrats (bail classique ou délégation de management), exploités par des opérateurs reconnus. Sur la période récente, les taux de rendements ont été principalement placés entre 6% (voire 5,50%) et 7%. Cependant, dans des secteurs recherchés comme Courchevel 1850 et sur le segment de marché le plus haut de gamme, les dernières transactions ont fait apparaître des taux très faibles, de l'ordre de 3%, appliqués à des loyers représentant une part importante du CA (jusque 30%). Cette large fourchette de taux est bien représentative de la forte diversité qualitative des portefeuilles d'actifs de type hôtelier.

Il est enfin à noter que la grande majorité des dernières ventes d'hôtels a été réalisée sur des ensembles « murs et fonds ». Concernant les ventes en bloc, le marché porte soit sur d'anciens actifs destinés à être entièrement rénovés, soit sur des Villages Vacances (type Club Méditerranée, VVF...) vendus principalement sur la base de taux compris entre 5,75% et 6,75%.

- **Le Marché londonien** ^{5 6}:

L'économie britannique est restée étonnamment dynamique en 2016 avec une croissance de 2% malgré la décision choc de quitter l'Union européenne, mais l'entrée dans le vif du sujet du Brexit fait craindre un ralentissement cette année.

Cette première estimation de la croissance du produit intérieur brut par l'Office des Statistiques Nationales (ONS) montre que l'activité s'est peu ou prou maintenue à un rythme soutenu, à peine inférieur à celui de 2015 (2,2%).

Surtout, cette performance très honorable est bien supérieure à ce qu'attendait la plupart des économistes lorsque les Britanniques ont voté par référendum pour sortir de l'UE le 23 juin - une décision qui allait du point de vue de ces économistes entraîner un choc de confiance immédiatement nuisible.

"Tous les principaux secteurs de l'économie ont crû au cours de l'année passée, ce qui prouve une fois encore sa résistance", s'est immédiatement réjoui le ministre britannique des Finances, Philip Hammond.

L'économie du pays a même progressé un tout petit peu plus vigoureusement que celle de l'Allemagne (+1,9%) et sans doute beaucoup plus que celle de la France, dont la croissance pourrait atteindre 1,2% d'après l'Insee.

⁵ Le Parisien 26 janvier 2017

⁶ Données de l'Office National of Statistics

M. Hammond a toutefois reconnu qu'il y avait "*de l'incertitude à venir au moment où se définit une nouvelle relation avec l'Europe*". "*Mais nous sommes prêts à saisir toutes les opportunités de créer une économie compétitive qui fonctionne pour tout le monde*", a-t-il assuré.

La Première ministre Theresa May a officialisé en janvier 2017 la sortie à venir de son pays du marché unique européen dans le cadre du Brexit, ajoutant vouloir conclure un accord commercial avec l'UE pour remplacer. Et elle a activé fin mars l'article 50 du Traité de Lisbonne qui ouvre les négociations de sortie entre Londres et Bruxelles, qui pourraient durer deux ans.

En dépit des changements concernant les droits de timbre en avril et de cette incertitude au sujet du vote Brexit qui a caractérisé la période estivale, la croissance annuelle des prix suggère que le marché immobilier britannique post-Brexit est en train de se stabiliser. En effet, les dernières données de l'ONS révèlent que les prix de l'immobilier ont augmenté de 6,2 % au Royaume-Uni en 2016. Les régions d'Angleterre les plus concernées par cette tendance haussière sont celles de l'Est et du Sud-Est, y compris bien sûr la capitale, Londres, qui est toujours la ville qui attire le plus grand nombre d'investisseurs et où le marché de la location est très prospère.

Mais l'année 2016 a aussi vu un tassement du nombre de ventes, nettement inférieures à celui de 2014, 2015 et même au début de 2016. Les acteurs de la scène immobilière restent donc circonspects et observent l'avenir avec prudence : l'évolution du cours de la livre sterling et de son éventuelle dépréciation dans les mois à venir seront sans doute décisives, tout comme les conditions de négociations de la sortie du Royaume-Uni de l'Europe.

Les engagements d'investissement

La Direction n'a pas pris d'engagements d'investissement.

L'Actif Net Réévalué (ANR)

La situation nette du Groupe ressort de ce fait à 69 699 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 2016 :

Capitaux propres consolidés	69 699
Titres d'autocontrôle :	
- 7 168 986 actions	997
Plus-value latente / titres d'autocontrôle	3 336
Actif Net Réévalué	74 032
Nombre d'actions (au 31/12/2016)	122 471 554
ANR :	0,6045 € par action

A titre de comparatif, l'Actif Net Réévalué au 31 décembre 2015 était le suivant :

La situation nette du Groupe ressort au 31 décembre 2015 à 68 515 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 2015 :

En K€

Capitaux propres consolidés	68 515
Titres d'autocontrôle :	
- 7 168 986 actions	997
Plus-value latente / titres d'autocontrôle	3 262
Actif Net Réévalué	72 775
Nombre d'actions (au 31/12/2015)	122 471 554
ANR :	0,5942 € par action

8. Approbation des comptes - Affectation du résultat - Dividendes versés - quitus aux Administrateurs

Affectation du résultat social

L'affectation du résultat de votre Société, que nous vous proposons, est conforme à la loi et à nos statuts.

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à la somme de 3 447 749,43 euros comme suit :

Origine :

- Bénéfice de l'exercice clos le 31/12/2016 : 3 447 749,43 €
- Report à nouveau débiteur au 31/12/2015 : (9 691 871,50 €)

Affectation :

En totalité, au poste «report à nouveau» (6 244 122,07 €)

Il est précisé que, dans le cadre du régime SIIC, la Société a des obligations de distribution de ses résultats ; celles-ci s'élèvent à 97 051,48 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 pour un résultat exonéré (résultat SIIC) d'un montant de 102 159,46 euros uniquement composé du résultat de locations. 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 une obligation de distribution de 1 478 811,48 euros relative à l'exercice 2012 et de 4 046 435,47 euros au titre de l'exercice 2015 qui demeurent par ailleurs non remplies à ce jour.

Charges non déductibles fiscalement (article 39-4 du Code Général des Impôts)

Nous vous informons que nos comptes annuels clos le 31 décembre 2016 ne font apparaître aucune charge, ni dépense visées par l'article 39-4 du Code Général des Impôts.

Distributions antérieures de dividendes (article 243 bis du Code Général des Impôts)

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous rappelons que la Société n'a pas procédé à une distribution de dividendes au titre des trois précédents exercices.

Nous vous rappelons qu'au cours des trois derniers exercices, aucune distribution exceptionnelle n'a été versée par la société FIPP.

Quitus aux administrateurs

Nous vous proposons de donner quitus à vos administrateurs.

9. Activité en matière de recherche et de développement pour la Société et le Groupe (articles L.232-1 et L.233-26 du Code de Commerce)

Nous vous rappelons, conformément aux dispositions des articles L.232-1 et L.233-26 du Code de Commerce que notre Société et le Groupe n'ont engagé aucune dépense au titre de l'exercice clos en matière de recherche et de développement.

**10. Informations sur les mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux
(article L.225-102-1 alinéa 4 du Code de Commerce)**

Nom et Prénom ou dénomination sociale des mandataires	Mandat dans la Société	Date de nomination et de renouvellement	Date de fin de mandat	Autre(s) fonction(s) dans la Société	Mandats et/ou fonctions dans une autre société (Groupe et hors groupe)
Richard LONSDALE-HANDS	Administrateur	07/06/2011 renouvelé le 29/09/2011 et le 25/06/2014	AGO appelée à statuer sur les comptes 31/12/2016	Président du Conseil d'Administration et Directeur Général	cf. liste en annexe
Patrick ENGLER	Administrateur	07/06/2011 renouvelé le 29/06/2011 et le 25/06/2014	AGO appelée à statuer sur les comptes 31/12/2016	Néant	cf. liste en annexe
Thierry LE GUENIC	Administrateur	07/06/2011 renouvelé le 29/09/2011 et le 25/06/2014	AGO appelée à statuer sur les comptes 31/12/2016	Néant	cf. liste en annexe
Nicolas BOUCHERON	Administrateur	17/01/2012 renouvelé le 25/06/2014	AGO appelée à statuer sur les comptes 31/12/2016	Néant	cf. liste en annexe
Valérie GIMOND-DUMENIL	Administrateur	25/06/2014	AGO appelée à statuer sur les comptes 31/12/2016	Néant	cf. liste en annexe

Nous vous invitons à consulter, en application des dispositions de l'article L.225-102-1 alinéa 3 du Code de Commerce en annexe 3 du présent rapport la liste des autres mandats exercés par les membres du Conseil d'Administration de notre Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Aucun membre du Conseil d'Administration n'atteint la limite d'âge de 77 ans fixée par l'article 12 des statuts de la Société.

11. Politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux soumise à l'approbation des actionnaires

Conformément à la loi du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, dite « loi Sapin 2 » et des dispositions de l'article L.225-37-2 du Code de Commerce, le Conseil d'administration soumet à l'approbation de l'assemblée générale les principes et critères applicables à la détermination, à la répartition et à l'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables au Président et au Directeur Général en raison de l'exercice de leur mandat pour l'exercice 2017.

Dans ce cadre, la politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux présentée ci-dessous a été définie par le Conseil d'Administration.

Cette politique est soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cas de vote négatif, le Conseil d'Administration se réunira dans un délai raisonnable et, dans l'intervalle, les principes mis en œuvre en 2016 continueront à s'appliquer.

En application de l'article L.225-100 du Code de Commerce, les montants résultant de la mise en œuvre de ces principes et critères seront soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2017. Nous vous proposons d'approuver les principes et critères tels que présentés dans ce rapport. Ainsi, à partir de 2018, aucune rémunération variable, annuelle ou exceptionnelle, ne sera versée avant d'obtenir l'approbation de l'Assemblée Générale des actionnaires.

Principes de rémunération :

La politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux a pour objectif d'assurer l'attractivité, l'engagement et la fidélisation sur le long terme des meilleurs talents aux fonctions les plus élevées de la Société tout en s'assurant d'une gestion appropriée des risques et du respect de la conformité. Elle vise en outre à reconnaître la mise en œuvre de la stratégie du Groupe sur le long terme dans l'intérêt de ses actionnaires.

Cette politique est établie en considération de la taille de la Société et de son nombre de salariés ; elle prend en compte l'exhaustivité des composantes de la rémunération et des autres avantages octroyés le cas échéant dans l'appréciation globale de la rétribution des dirigeants mandataires sociaux.

Il est d'ailleurs précisé que le niveau de rémunération du dirigeant mandataire social de FIPP est faible et n'appelle donc pas de critères de surveillance particuliers.

Eléments de rémunération :

En application de l'article R.225-29-1 du Code de Commerce adopté en application de l'article L.225-37-2 du Code de Commerce, nous vous précisons les éléments composant la rémunération totale et les avantages de toute nature mentionnés à l'article L.225-37-2 pour le Président Directeur Général.

Nous vous rappelons, en effet, que le Conseil d'Administration du 8 juin 2011 a décidé d'opter pour le cumul des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général.

La rémunération du Président Directeur Général est constituée d'une seule rémunération fixe. Elle a été déterminée par le Conseil d'Administration du 1^{er} décembre 2011.

Ses critères d'attribution dépendent de l'implication du Président Directeur Général dans la politique de la Société et de son rôle opérationnel dans la gestion de cette dernière. En effet, le Président Directeur Général assume à la fois les fonctions dévolues au Président et celles qui le sont en principe au Directeur Général. Il organise et dirige donc notamment les travaux du Conseil, dont il rend compte à l'Assemblée. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission. Il est également investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société dans la limite de l'objet social et des pouvoirs attribués par la loi aux assemblées générales et au Conseil d'Administration. Sa rémunération fixe annuelle s'apprécie donc au regard du cumul de ces deux fonctions.

A titre indicatif, nous vous rappelons ainsi que le Président Directeur Général de la Société perçoit une rémunération nette mensuelle de 1 500 euros, sur 12 mois, conformément à la décision du Conseil d'Administration du 1^{er} décembre 2011.

Il a également droit au remboursement, sur justification, de ses frais de représentation et de déplacement.

Le Président Directeur Général ne perçoit pas de jetons de présence, ni de rémunération variable annuelle ou pluriannuelle ou exceptionnelle, ni avantage en nature ou autre ; il ne lui est pas attribué d'options de souscription ou d'achat d'actions, ni d'actions gratuites ; Il n'a perçu aucune rémunération, indemnité ou avantage à raison de sa prise de fonction ; La Société, ou toute société contrôlée ou la contrôlant, n'a pris aucun engagement mentionné à l'article L.225-42-1 du Code de Commerce ; Il ne perçoit aucun élément de rémunération ou avantage au titre de conventions conclues, directement ou par personne interposée, avec la Société, toute société contrôlée ou la contrôlant.

Nomination d'un nouveau dirigeant mandataire social :

De façon générale, les composantes de rémunération ainsi que sa structure décrite dans cette politique de rémunération s'appliqueront également à tout nouveau dirigeant mandataire social qui serait nommé durant la période d'application de cette politique, prenant en compte son périmètre de responsabilité et son expérience professionnelle. Ce principe s'appliquera également aux autres avantages offerts aux dirigeants mandataires sociaux, le cas échéant.

Ainsi, il appartiendra au Conseil d'Administration de déterminer la rémunération fixe correspondant à ces caractéristiques, en cohérence avec celle des dirigeants mandataires sociaux actuels et les pratiques des sociétés opérant dans un même secteur.

12. Informations sur les rémunérations et avantages versées aux mandataires sociaux (article L.225-102-1 alinéa 1 du Code de Commerce)

En application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de Commerce, nous vous rendons compte de la rémunération totale et des avantages de toutes natures versés durant l'exercice à chaque mandataire social.

Tableau 1

Tableau de synthèse des rémunérations brutes et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social en Kp		
M. Richard LONSDALE-HANDS, Président Directeur Général	Exercice 2015	Exercice 2016
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	22 K€	23 K€
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
TOTAL	22 K€	23 K€

Tableau 2

Tableau récapitulatif des rémunérations brutes de chaque dirigeant mandataire social				
M. Richard LONSDALE-HANDS, Président Directeur Général	Montants au titre de l'exercice 2015		Montants au titre de l'exercice 2016	
	dus	versés	Dus	Versés
Rémunération fixe	22 K€	22 K€(*)	23 K€	23 K€ (*)
Rémunération variable annuelle	0	0	0	0
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0
TOTAL	22 K€	22 K€	23 K€	23 K€

(*) Cotisations sociales incluses

Tableau 3

Tableau sur les jetons de présence (valeur brute) et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants		
Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au cours de l'exercice 2015	Montants versés au cours de l'exercice 2016
M. Patrick ENGLER		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
M. Thierry LE GUENIC		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
M. Nicolas BOUCHERON		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
Mme Valérie GIMOND-DUMENIL		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0

Tableau 4

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par la Société et par toute société du Groupe						
Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Néant						

Tableau 5

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social			
Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice
Néant			

Tableau 6

Actions attribuées gratuitement à chaque mandataire social						
Actions attribuées gratuitement par l'assemblée générale des actionnaires durant l'exercice à chaque mandataire social par la Société et par toute société du Groupe	N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Néant						

Tableau 7

Actions attribuées gratuitement devenues disponibles pour chaque mandataire social	N° et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition
Néant			

Tableau 8

Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions
Information sur les options de souscription ou d'achat
Néant

Tableau 9

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux 10 premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers	Nombre total d'options attribuées / d'actions souscrites ou achetées	Prix moyen pondéré
Options consenties, durant l'exercice, par l'émetteur et toute société comprise dans le périmètre d'attribution des options, aux dix salariés de l'émetteur et de toute société comprise dans ce périmètre, dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé (information globale)	Néant	
Options détenues sur l'émetteur et les sociétés visées précédemment, levées, durant l'exercice, par les dix salariés de l'émetteur et de ces sociétés, dont le nombre d'options ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé (information globale)	Néant	

Tableau 10

Historique des attributions gratuites d'actions
Information sur les actions attribuées gratuitement
Néant

Tableau 11

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
	oui	Non	oui	non	Oui	non	oui	non
M. Richard LONSDALE-HANDS, Président Directeur Général		X		X		X		X
M. Patrick ENGLER, Administrateur		X		X		X		X
M. Nicolas BOUCHERON, Administrateur		X		X		X		X
M. Thierry LE GUENIC, Administrateur		X		X		X		X
Mme Valérie GIMOND-DUMENIL, Administrateur		X		X		X		X

Fixation de l'enveloppe des jetons de présence pour l'exercice 2017 :

Nous vous informons qu'aucun jeton de présence n'a été versé à vos mandataires sociaux durant l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Nous vous proposons de ne pas verser de jetons de présence à vos administrateurs au titre de l'exercice en cours.

13. Informations sur la manière dont la Société prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité (article L.225-102-1 alinéa 4 du Code de Commerce)

Nous vous prions de vous reporter en annexe 2 pour prendre connaissance de la manière dont la Société prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité.

14. Seuil de participation des salariés au capital social (article L.225-102 du Code de Commerce)

A la clôture de l'exercice, la participation des salariés, telle que définie à l'article L.225-102 du Code de Commerce, représentait 0% du capital social de la Société.

15. Informations relatives à la mise en œuvre du programme de rachat d'actions (article L.225-211 du Code de Commerce)

Un programme de rachat par notre Société de ses propres actions a été autorisé par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 22 juin 2016 pour une durée de 18 mois.

La Société a procédé, au cours de l'exercice 2016, aux opérations suivantes :

AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE	
Nombre d'actions propres rachetées	134 605
Nombre des actions propres vendues	135 405
Cours moyen des achats	0,1297 €
Cours moyen des actions vendues	0,1428 €
Montant global des frais de négociation :	-
ACTIONS PROPRES INSCRITES AU NOM DE LA SOCIETE AU 31/12/2016	
Nombre :	39 501
Fraction du capital qu'elles représentent	0,0323 %
Valeur globale évaluée au cours d'achat	5 925.15 €

Un contrat de liquidité a été conclu avec CM-CIC Securities en novembre 2011, renouvelable annuellement. Il y a été mis fin avec effet au 31 janvier 2017.

Le détail des finalités et des opérations réalisées sur les actions de la Société est mentionné au point 30 du présent rapport, et ce afin de vous informer sur les opérations réalisées en vertu des dispositions prévues à l'article L.225-209 alinéa 1 du Code de Commerce.

16. Situation des mandats des administrateurs

Les mandats de la totalité des Administrateurs arrivant à expiration, nous vous proposons de les renouveler dans leurs fonctions pour une nouvelle période de trois années, soit jusqu'à l'assemblée qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

17. Situation des mandats des Commissaires aux Comptes

Les mandats de la société Exco Paris ACE et de Monsieur François Shoukry, respectivement co-Commissaires aux Comptes titulaire et suppléant, arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale.

Nous vous proposons de renouveler le mandat de co-Commissaire aux Comptes de la société Exco Paris ACE pour 6 exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2022.

Nous vous informons que l'article L.823-1 du Code de Commerce modifié par la loi dite Sapin 2 dispense désormais les sociétés de désigner un Commissaire aux Comptes suppléant dès lors que le Commissaire aux Comptes titulaire n'est pas une personne physique ou une société unipersonnelle.

La société Exco Paris ACE, co-Commissaire aux Comptes titulaire, est une Société Anonyme ; En conséquence, nous vous demanderons de constater l'arrivée du terme du mandat de co-Commissaire aux Comptes suppléant de Monsieur François Shoukry et de ne pas procéder à son remplacement.

18. Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire en date du 22 juin 2016 a autorisé le Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions pour une période de dix-huit mois.

Cette autorisation arrivant à échéance en décembre 2017, il sera donc proposé à la présente Assemblée de renouveler cette autorisation pour une nouvelle période de dix-huit mois.

Ces achats et ventes pourraient être effectués à toutes fins permises ou qui viendraient à être autorisées par les lois et règlements en vigueur.

L'acquisition, la cession ou le transfert des actions pourraient être effectués, sur le marché ou de gré à gré, par tout moyen compatible avec la loi et la réglementation en vigueur, y compris par l'utilisation d'instruments financiers dérivés et par acquisition ou cession de blocs.

Ces opérations pourraient intervenir à tout moment, sous réserve des périodes d'abstention prévues par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Le prix maximum d'achat ne pourrait excéder 1 € (un euro) par action et le nombre maximum d'actions pouvant être acquises au titre de la présente autorisation serait, conformément à l'article L.225-209 du Code de Commerce, fixé à 10 % du capital social de la Société ; étant précisé que (i) le nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne pourra excéder 5% de son capital, conformément aux dispositions de l'article L.225-209, alinéa 6 du Code de Commerce, et (ii) cette limite s'applique à un nombre d'actions qui sera, le cas échéant, ajusté afin de prendre en compte les opérations affectant le capital social postérieurement à la présente assemblée, les acquisitions réalisées par la Société ne pouvant en aucun cas l'amener à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'une personne agissant en son propre nom mais pour le compte de la Société, plus de 10 % du capital social, étant précisé que le montant global que la Société pourra consacrer au rachat de ses propres actions sera conforme aux dispositions de l'article L.225-210 du Code de Commerce. En cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous

forme d'attribution d'actions gratuites durant la durée de validité de la présente autorisation ainsi qu'en cas de division ou de regroupement des actions, le prix unitaire maximum ci-dessus visé serait ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital avant l'opération et ce nombre après l'opération.

Nous vous proposons d'accorder à votre Conseil d'Administration tous pouvoirs nécessaires à l'effet de :

- décider la mise en œuvre de la présente autorisation ;
- passer tous ordres de bourse, conclure tous accords en vue, notamment, de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, conformément à la réglementation boursière en vigueur ;
- effectuer toutes déclarations et de remplir toutes autres formalités et, de manière générale, faire ce qui sera nécessaire.

19. Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire en date du 22 juin 2016 a autorisé le Conseil d'Administration à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il décidera, par annulation de toute quantité d'actions auto-détenues qu'il décidera dans les limites fixées par la loi, conformément aux dispositions des articles L.225-209 et suivants du Code de Commerce.

Cette autorisation a été consentie pour une période de dix-huit mois et arrivera donc à échéance en décembre 2017. Il sera donc proposé à la présente Assemblée de renouveler cette autorisation pour une nouvelle période de dix-huit mois.

20. Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes

Nous vous demandons de déléguer à votre Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, pendant une période de vingt-six mois à compter de l'assemblée, la compétence de décider une ou plusieurs augmentations du capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible et sous forme d'attribution d'actions gratuites ou/et d'élévation de la valeur nominale des actions existantes.

Nous vous proposons de limiter le montant total des augmentations de capital social susceptibles d'être ainsi réalisées, augmenté du montant nécessaire pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions et indépendamment du plafond global fixé au point n°26 sur lequel il s'impute, afin qu'il ne soit pas supérieur au montant des comptes de réserves, primes ou bénéfices visés ci-dessus qui existent lors de l'augmentation de capital.

En cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation, nous vous proposons, conformément aux dispositions de l'article L.225-130 du Code de Commerce, que les droits formant rompus ne soient pas négociables et que les titres correspondants soient vendus ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation au plus tard trente jours après la date d'inscription à leur compte du nombre entier de titres attribués.

Nous vous proposons d'accorder à votre Conseil d'Administration tous pouvoirs avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence et modifier en conséquence les statuts.

Nous vous proposons de prendre acte de ce qu'il pourra être fait usage de ladite délégation en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la Société.

Cette délégation privera d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

21. Délégation de compétences à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances

Nous vous demandons de conférer à votre Conseil d'Administration :

Une délégation de compétence avec faculté de subdélégation, à l'effet de décider une ou plusieurs augmentations du capital avec maintien du droit préférentiel de souscription, par l'émission, en France ou à l'étranger, en euros, d'actions ordinaires de la Société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires de la Société ou d'une société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, les valeurs mobilières autres que des actions pouvant être également libellées en monnaies étrangères ou en unité monétaire quelconque établie par référence à plusieurs monnaies, par souscription en numéraire ou par compensation de créances dans les conditions légales.

La délégation que nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration serait valable pour une durée de vingt-six mois à compter de l'assemblée.

Le plafond de ces augmentations de capital serait fixé conformément aux dispositions du point n°26 du présent rapport ci-après.

Les actionnaires disposeraient, proportionnellement au montant de leurs actions, d'un droit préférentiel de souscription aux actions et/ou valeurs mobilières dont l'émission serait décidée en vertu de la présente délégation de compétence.

Si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions et/ ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil pourrait offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

Si les souscriptions des actionnaires et, le cas échéant, du public n'ont pas absorbé la totalité des actions et/ou valeurs mobilières à émettre, le Conseil d'Administration aura la faculté, dans l'ordre qu'il déterminera, soit de limiter, conformément à la loi, l'émission au montant des souscriptions reçues sous la condition que celui-ci atteigne au moins les trois-quarts de l'émission qui aura été décidée soit de répartir librement tout ou partie des titres émis non souscrits.

Nous vous proposons de constater que, le cas échéant, la délégation susvisée emporte de plein droit au profit des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à des actions de la Société, susceptibles d'être émises, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

Nous vous proposons d'accorder à votre Conseil d'Administration tous pouvoirs avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence et modifier en conséquence les statuts.

Nous vous demandons de prendre acte de ce qu'il pourra être fait usage de ladite délégation en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la Société.

Cette délégation privera d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

22. Délégation de compétences à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances

Nous vous proposons également de conférer à votre Conseil d'Administration une délégation de compétence, avec faculté de subdélégation, à l'effet de décider une ou plusieurs augmentations du capital par l'émission, en France ou à l'étranger par voie d'offre au public de titres financiers, d'actions ordinaires de la Société libellées en euros ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires de la Société ou d'une société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, les valeurs mobilières autres que des actions pouvant être également libellées en monnaies étrangères ou une unité monétaire quelconque établie par référence à plusieurs monnaies, dont la souscription pourra être libérée soit en espèces soit par compensation de créances dans les conditions légales, avec suppression du droit préférentiel de souscription et ce, afin d'assurer le financement des activités et des investissements du Groupe.

Conformément à l'article L.225-148 du Code de Commerce, les actions nouvelles pourront être émises à l'effet de rémunérer des titres apportés à la Société dans le cadre d'une offre publique d'échange ou d'une offre publique mixte sur des actions d'une autre société dont les actions sont soumises aux négociations sur un marché réglementé, étant précisé que le Conseil d'Administration aura en particulier à fixer les parités d'échange ainsi que, le cas échéant, la soulte en espèces à verser aux actionnaires qui apporteront leurs titres à l'offre publique d'échange initiée par la Société.

La délégation que nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration serait valable pour une durée de vingt-six mois à compter de l'assemblée.

Nous vous proposons de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et/ou valeurs mobilières qui pourront être émises en vertu de la présente délégation de compétence et de conférer au Conseil d'Administration le pouvoir d'instituer au profit des actionnaires un délai de priorité pour les souscrire et d'en fixer la durée, en application des dispositions de l'article L.225-135 du Code de Commerce.

Dans l'hypothèse où les souscriptions des actionnaires et du public n'auraient pas absorbé la totalité des actions et/ou valeurs mobilières à émettre, nous vous proposons d'autoriser votre Conseil d'Administration dans l'ordre qu'il déterminera, de limiter, conformément à la loi, l'émission au montant des souscriptions reçues sous la condition que celui-ci atteigne au moins les trois-quarts de l'émission qui aura été décidée, ou d'offrir au public tout ou partie des titre non souscrits.

Le prix d'émission des actions et/ou des valeurs mobilières à émettre de manière immédiate ou différée sera au moins égal au minimum autorisé par la législation.

Le prix d'émission des actions résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital émises en vertu de la présente délégation sera soumis aux dispositions de l'article L.225-136 du Code de Commerce.

Nous vous proposons d'autoriser le Conseil d'Administration, conformément à l'article L.125-129-2 et du deuxième alinéa de l'article L.225-136 1° du Code de Commerce et dans la limite de 10 % du capital existant à ce jour, à fixer le prix d'émission selon les modalités suivantes : la somme revenant ou devant revenir à la Société, pour chacune des actions émises, après prise en compte, en cas d'émission de bons de souscription autonome d'actions, du prix de souscription desdits bons, devra au moins être égal à 90% de la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant la fixation des modalités d'émission.

Nous vous proposons de constater que, le cas échéant, la délégation susvisée emportera de plein droit au profit des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à des actions de la société, susceptibles d'être émises, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

Le plafond de ces augmentations de capital serait fixé conformément aux dispositions du point n°26 du présent rapport ci-après.

Nous vous proposons d'autoriser votre Conseil d'Administration avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence et modifier en conséquence les statuts.

Nous vous proposons de prendre acte de ce qu'il pourra être fait usage de la présente délégation en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la Société.

Cette délégation privera d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

23. Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires

Nous vous proposons pour chacune des délégations ci-dessus proposées d'autoriser le Conseil d'Administration, lorsqu'il constate une demande excédentaire d'augmenter le nombre de titres à émettre dans les conditions fixées par l'article L.225-135-1 du Code de Commerce.

24. Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital, dans la limite de 10 % du capital, en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital

Nous vous demandons de bien vouloir autoriser votre Conseil d'Administration à augmenter le capital social dans la limite de 10% de son montant au moment de l'émission en vue de rémunérer des éventuels apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Cette autorisation serait consentie pour une durée de vingt-six mois. Elle annulerait et remplacerait celle donnée par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire en date du 24 juin 2015.

Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation ne pourra être supérieur à 10 % du capital social. Ce plafond s'imputera sur le plafond global ci-après proposé au point n°26.

25. Délégation de pouvoirs à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par émission d'actions réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise établis en application des articles L.225-129-6 du Code de Commerce et L.3332-1 et suivants du Code du Travail

Nous vous proposons également d'autoriser votre Conseil d'Administration à réaliser une augmentation de capital, réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise et effectuée dans les conditions des articles L.3332-18 à L.3332-24 du Code du Travail par l'émission d'actions ordinaires de numéraire et, le cas échéant, par l'attribution gratuite d'actions ordinaires ou d'autres titres donnant accès au capital.

Il est précisé que, conformément aux dispositions des articles L.3332-19 et L.3332-21 du Code du Travail, le prix des actions à émettre ne pourra être ni inférieur de plus de 20 % (ou de 30 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L.3332-25 et L.3332-26 du Code du Travail est supérieure ou égale à dix ans) à la moyenne des premiers cours cotés de l'action lors des 20 séances de bourse précédant le jour de la décision du Conseil d'Administration fixant la date d'ouverture des souscriptions, ni supérieure à cette moyenne.

Le montant nominal maximum de la ou des augmentations pouvant être réalisées par utilisation de la délégation est de 3 % du montant du capital social atteint lors de la décision du Conseil d'Administration de réalisation de cette augmentation. Ce plafond s'imputera sur le plafond global ci-après proposé au point n° 26.

A cet effet nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration, pour une durée de vingt-six mois, tous pouvoirs à l'effet d'utiliser la délégation.

Le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et plus généralement faire le nécessaire en pareille matière.

26. Plafond global

Conformément à l'article L.225-129-2 du Code de Commerce, le plafond global de l'augmentation du capital social qui pourrait résulter, immédiatement ou à terme, de l'ensemble des émissions d'actions, titres et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital réalisées en vertu des délégations de compétence et autorisations prévues aux points n° 20, 21, 22, 23, 24 et 25 du présent rapport, serait fixé à un montant nominal total maximal de 100 000 000 (cent millions) d'euros, ce montant ayant été établi compte non tenu du montant nominal des titres de capital à émettre, le cas échéant, au titre des ajustements effectués, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

27. Conventions réglementées et conventions courantes

Les conventions visées à l'article L.225-38 du Code de Commerce ont donné lieu à l'établissement d'un rapport spécial des Commissaires aux Comptes. Nous vous demandons d'approuver les conventions visées à l'article L.225-38 du Code de Commerce, régulièrement autorisées par le Conseil d'Administration.

En application de l'article L.225-102-1 du Code de Commerce, nous vous informons que le Conseil d'Administration du 7 avril 2016 a autorisé le quatrième avenant à la convention du 2 janvier 2012 conclue avec FIPP selon lequel cette dernière accorde des sommes complémentaires à la Société, soit un montant de 1 353 576,90 euros pour l'exercice 2016.

FIPP détient plus de 10% des droits de vote de Foncière Paris Nord.

Monsieur Richard Lonsdale-Hands est Président Directeur Général des deux sociétés et Monsieur Patrick Engler est également Administrateur des deux sociétés.

28. Rapport du Président établi en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce

En application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce, le Président vous rendra compte dans un rapport joint des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la Société.

29. Rapport complémentaire du Conseil d'Administration sur l'utilisation des délégations relatives aux augmentations de capital (articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de Commerce)

Le Conseil d'Administration n'ayant pas usé, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, de la délégation que lui avait conférée l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 24 juin 2015, relative aux augmentations de capital, le rapport complémentaire visé à l'article L.225-129-5 du Code de Commerce n'est pas requis.

30. Programmes de rachat d'actions

Conformément à la loi, nous vous rendons compte des opérations d'achat d'actions propres réalisées par la Société du 1^{er} janvier 2016 au 31 décembre 2016, en vertu de l'autorisation conférée par l'Assemblée Générale des actionnaires, conformément à l'article L.225-209 du Code de Commerce.

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 22 juin 2016 des actionnaires de la Société FIPP du 24 juin 2015 a autorisé un programme de rachat d'actions conformément à l'article L.225-209 du Code de Commerce.

Finalités de l'opération d'achat d'actions	Nombre d'actions achetées pour cette finalité	Prix des actions achetées	Volume d'actions cédées pour cette finalité	Réallocation à d'autres finalités
Animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action de la Société au travers d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'AMF	134 605	17 452,69 €	135 405	
Mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions				
Attribution gratuite d'actions à des salariés et/ou mandataires sociaux				
Attribution d'actions à des salariés, et le cas échéant, des mandataires sociaux au titre de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise et de la mise en œuvre de tout plan d'épargne d'entreprise				
Achat d'actions pour la conservation et remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe				
Remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital				
Annulation des actions rachetées				

31. Tableau récapitulatif des délégations accordées au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital en cours de validité

Vous trouverez en annexe 4 un tableau récapitulatif des délégations conférées par l'Assemblée Générale au Conseil d'Administration actuellement en cours de validité (article L.225-100 du Code de Commerce).

Lesdites délégations de compétence ont été données au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 24 juin 2015 et arriveront à échéance le 25 août 2017.

32. Tableau récapitulatif des opérations visées à l'article L.621-18-2 du Code Monétaire et Financier (article 223-26 du Règlement Général de l'AMF)

Aucune opération n'ayant été réalisée et/ou portée à notre connaissance au cours de l'exercice écoulé, le tableau récapitulatif visé par l'article L.621-18-2 du Code Monétaire et Financier n'est en conséquence pas requis au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

33. Opérations d'attribution d'actions réalisées en vertu des articles L.225-197-1 à L.225-197-3 du Code de Commerce et opérations réalisées en vertu des dispositions prévues aux articles L.225-177 à L.225-186 du Code de Commerce

Aucune action n'ayant été attribuée gratuitement au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, ni aucune opération réalisée en vertu des dispositions prévues aux articles L.225-177 à L.225-186 du Code de Commerce, les rapports visés aux articles L.225-197-4 et L.225-184 al.1 du Code de Commerce n'ont pas lieu d'être établis.

34. Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (article L.225-100-3 du Code de Commerce)

1° structure du capital de la Société

Le capital social est fixé à la somme de 15 000 000 euros.

Il est divisé en 122 471 554 actions ordinaires entièrement libérées.

2° restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou les clauses des conventions portées à la connaissance de la Société en application de l'article L.233-11 du Code de Commerce

Néant.

3° participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont elle a connaissance en vertu des articles L.233-7 et L.233-12 du Code de Commerce

cf. point 5 du présent rapport.

- 4° liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci
Néant.
- 5° mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier
Néant.
- 6° accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote
La Société n'a connaissance d'aucun accord entre actionnaires qui pourrait entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote.
- 7° règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'Administration ainsi qu'à la modification des statuts de la Société
La société est administrée par un conseil d'administration composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus. En cas de fusion, ce nombre pourra être augmenté dans les limites et conditions fixées par la loi. La durée des fonctions des administrateurs est de trois ans. Les administrateurs sortants sont rééligibles sous réserve des dispositions ci-après. L'administrateur nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pour le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.
- Les assemblées d'actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi.
- 8° pouvoirs du Conseil d'Administration, en particulier l'émission ou le rachat d'actions
cf. points 15, 18 et 30 du présent rapport.
- 9° accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, porterait gravement atteinte à ses intérêts
Néant.
- 10° accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'Administration ou du Directoire ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique
Néant.

35. Tableau des résultats des 5 derniers exercices

Au présent rapport est joint en Annexe 6 conformément aux dispositions de l'article R.225-102 du Code de Commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la société au cours de chacun des 5 derniers exercices.

36. Pouvoirs en vue des formalités

Nous vous proposons de conférer tous pouvoirs au porteur d'un exemplaire, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités de dépôt et de publicité requises par la loi.

Conclusion

Nous vous demandons de donner quitus entier et définitif à votre Conseil d'Administration de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, ainsi qu'aux Commissaires aux Comptes pour l'accomplissement de leur mission qu'ils vous relatent dans leur rapport sur les comptes annuels.

Votre Conseil vous invite à approuver, par votre vote, le texte des résolutions qu'il vous propose.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

ANNEXE 1- Patrimoine

SOCIETE	IMMEUBLE	CODE POSTAL	VILLE	Nature du Bien	Total m2
BRIHAM	Hôtel du parc des expositions	92	VANVES	Hotel	2 250 m ²
SAMRIF	Centre Clos la Garenne	94	FRESNES	C.Commercial	5 419 m ²
FPN	Immeuble Ampère	93	Blanc Mesnil	Restructuration	54 030 m ²
BANLIEUE					61 699 m ²
BSM	Les Balcons de Pralongs	73	COURCHEVEL	Résidentiel	0 m ²
FTI	Hôtel Le Totem	74	FLAINE	Restructuration	4 968 m ²
LE BREVENT	Hôtel Aujon	74	FLAINE	Hotel	6 347 m ²
BRIAULX	Résidence des Arcs	74	ARC 2000	Hotel	15 234 m ²
LE BREVENT	Résidence la Forêt	74	FLAINE	Caves	113 m ²
ALLIANCE 95	Chalets "Les Meuniers"	74	MEGEVE	Résidentiel	1 447 m ²
FIPP	Terrain rue Jean Bouin	55	VERDUN	Terrain	127a05ca
PROVINCE					28 109 m ²
HILLGROVE	50 Charles Street, London	GB	LONDRES	Hotel Particulier	505 m ²
ETRANGER					505 m ²
Total GROUPE FIPP					90 313 m ²

ANNEXE 2 ó Information sur la manière dont la Société prend en charge les conséquences sociales et environnementales de son activité

1 RAPPORT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL

Périmètre du rapport

Le périmètre du reporting des données sociales, environnementales et sociétales du groupe FIPP porte sur l'ensemble des actifs détenus par la société et ses filiales ainsi que sur la totalité des effectifs salariés. Les informations quantitatives sont données pour l'année 2016 et, à titre comparatif, pour l'année 2015.

Au 31 décembre 2016, la société FIPP doit consolider pour la 1^{ière} fois la société FONCIERE PARIS NORD et ses filiales.

Le présent rapport inclut donc les données afférentes au groupe FONCIERE PARIS NORD, les éléments chiffrés s'en trouvent modifiés. Aussi, pour une bonne compréhension de l'évolution du périmètre, nous donnerons pour chacune des données 2016 l'incidence de l'intégration du groupe FONCIERE PARIS NORD.

L'établissement de ce reporting est guidé par la notion de matérialité et pertinence des données suivant l'activité de foncière du groupe.

Conformément à la loi n°2010-788 du 12 juillet 2012, les données sociales, environnementales et sociétales ont été vérifiées par un organisme tiers indépendant. L'attestation concernant la présence dans le rapport de gestion arrêté par le Conseil d'Administration de la société FIPP de toutes les informations prévues par l'article R. 225-105-1 du code de commerce ainsi que l'avis motivé portant sur la sincérité des informations figurant dans ce rapport et les explications relatives, le cas échéant, à l'absence de certaines d'entre elles, sont joints à la suite du présent rapport.

Activité du groupe

Le patrimoine du groupe se compose de biens immobiliers (hôtel particulier, hôtels et résidence de tourisme, centre commercial, chalets et bureaux) situés principalement en province.

Au 31 décembre 2016, les biens immobiliers détenus sont au nombre de 10 (3 au titre du groupe FONCIERE PARIS NORD), dont un immeuble situé à Londres. La gestion de ce patrimoine est réalisée en interne à l'exception du patrimoine de FONCIERE PARIS NORD.

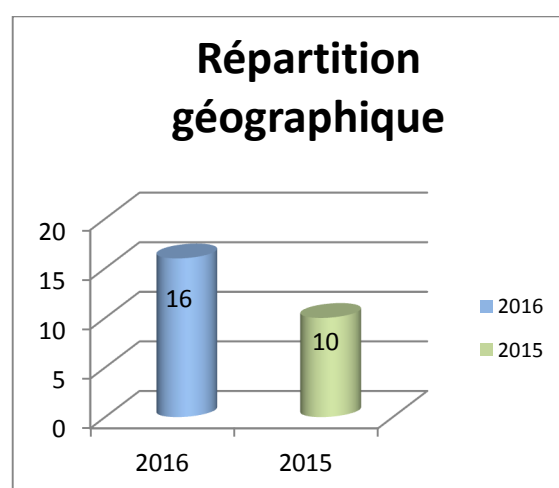
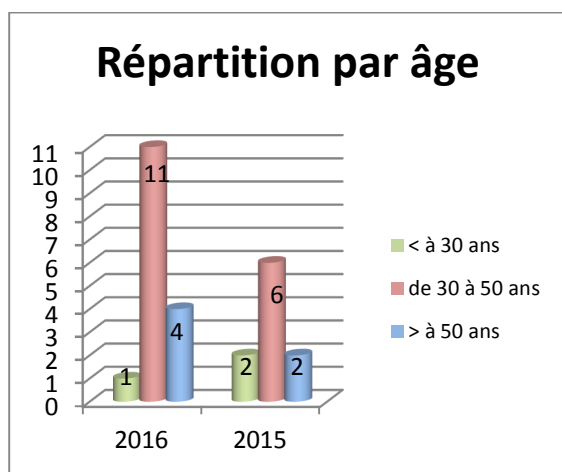
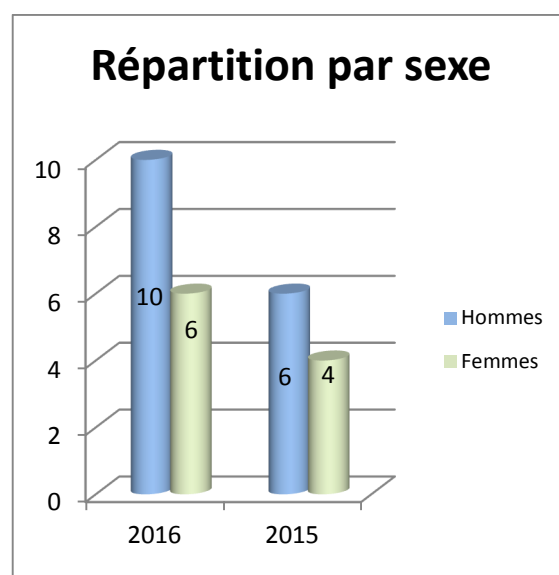
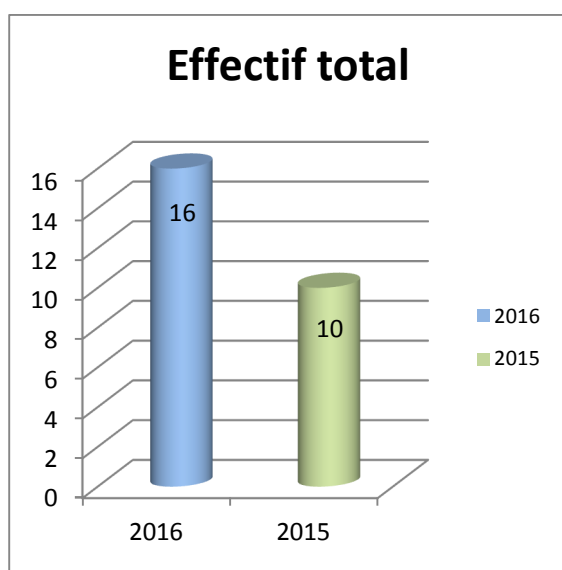
2 INFORMATIONS PREVUES PAR L'ARTICLE R. 225-105-1 DU CODE DE COMMERCE

2.1 Informations sociales

EMPLOI

A. EFFECTIF TOTAL AU 31 DECEMBRE ET REPARTITION DES SALARIES PAR SEXE, PAR AGE ET PAR ZONES GEOGRAPHIQUES

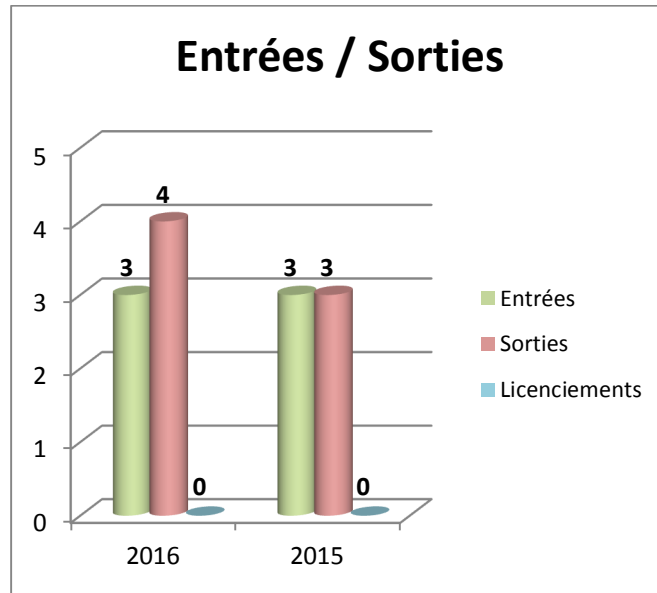
Suivant son effectif, le Groupe bénéficie de la mise à disposition de personnels refacturés par des sociétés extérieures au Groupe. Ce personnel est essentiellement affecté à la recherche et à l'analyse des acquisitions, au financement des immeubles acquis, au suivi du patrimoine (valorisation) et au contrôle de gestion du Groupe.



Evolution des données

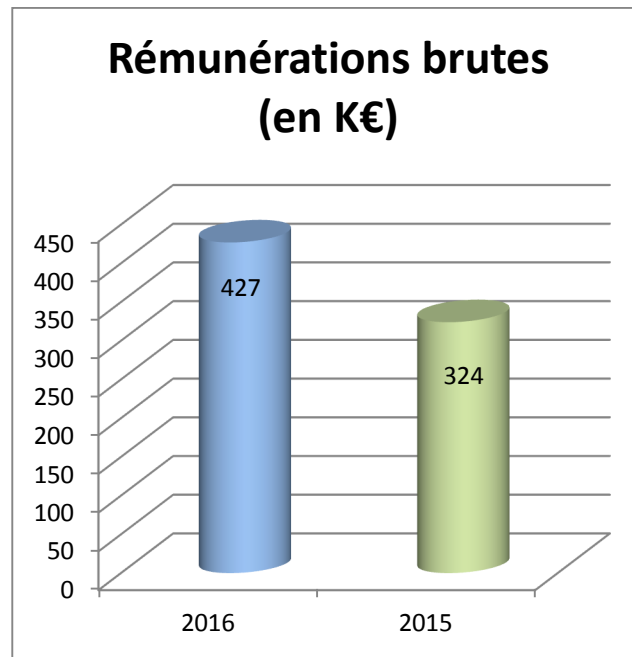
	Effectif	Homme	Femme	- de 30 ans	de 30 à 50 ans	+ de 50 ans
Entrée de FONCIERE PARIS NORD	8	5	3	1	5	2
Evolution de l'ancien périmètre FIPP	-2	-1	-1	-2		
Evolution globale	6	4	2	-1	5	2

B. EMBAUCHES ET LICENCIEMENTS



Alors que dans l'ancien périmètre de FIPP, deux ruptures conventionnelles ont été conclues au cours de l'exercice, le groupe FONCIERE PARIS NORD a connu l'embauche de trois salariés et 2 départs (une fin de contrat à durée déterminée et la rupture d'une période d'essai non concluante).

C. REMUNERATIONS ET LEUR EVOLUTION



La progression des rémunérations est basée sur une politique de revalorisation individuelle des salaires décidée par la direction.

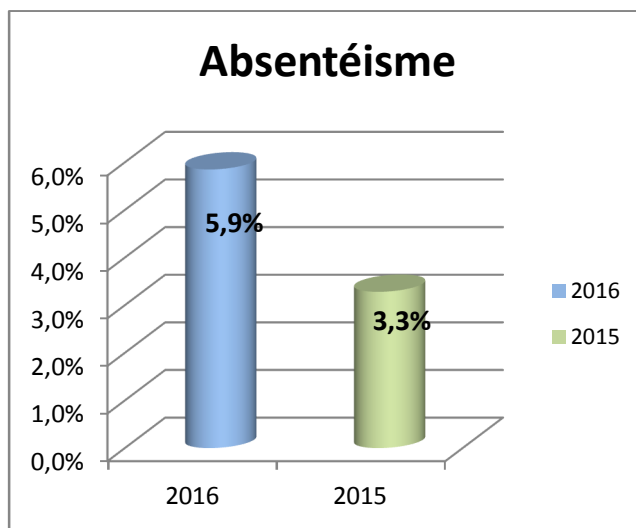
L'évolution des rémunérations brutes entre 2016 et 2015 est principalement liée

- La consolidation du groupe FONCIERE PARIS NORD pour +149 K€ ;
- La réduction de l'effectif de 2 salariés chez FIPP.

A. ORGANISATION DU TEMPS DE TRAVAIL

L'ensemble des salariés exercent leur activité en France. L'organisation du temps de travail s'inscrit dans le cadre légal de la convention collective nationale de l'immobilier. Les salariés exerçant en France ont un contrat de travail dont la durée hebdomadaire est de 35 heures.

B. ABSENTEISME



Le pourcentage d'absentéisme est défini comme le nombre d'heures d'absence sur le nombre total d'heures rémunérées, y compris les heures d'absence.

	Taux d'absentéisme
Absentéisme propre au groupe FPN	4.12%
Absentéisme de l'ancien périmètre FIPP	7.84%
Taux global	5.85%

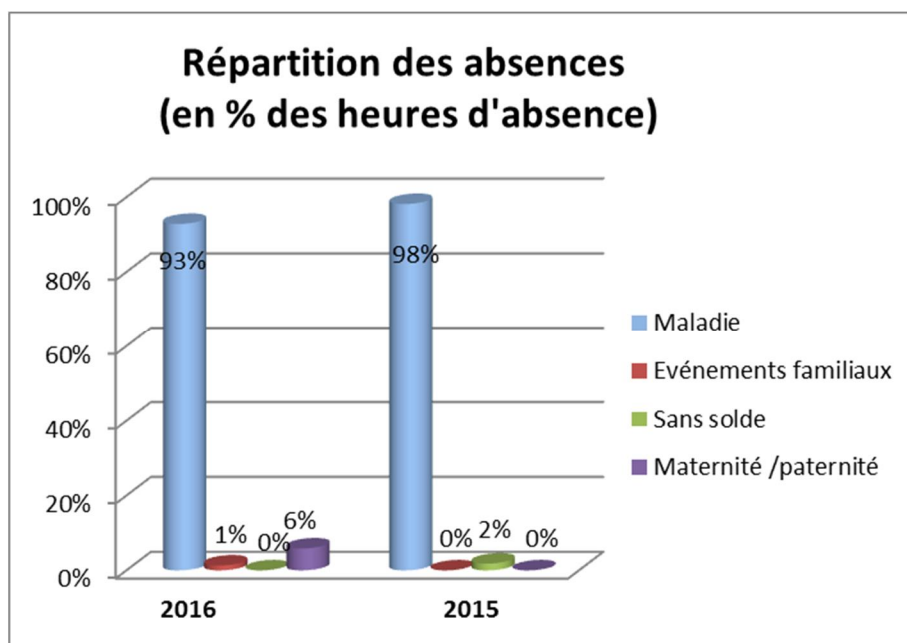
L'absentéisme 2016 est principalement dû à un salarié en longue maladie, qui avait déjà fortement affecté le taux d'absentéisme 2015.

Dans le groupe FONCIERE PARIS NORD, une absence pour accident du travail représente à lui seul 2.51% des absences pour un taux global de 4.12%.

Retraité de ce 2 cas particuliers, l'absentéisme serait ressorti à 1,16%.

Les autres absences sont très faibles et sont justifiées par des événements familiaux.

La répartition des motifs d'absence est la suivante :



RELATIONS SOCIALES

A. ORGANISATION DU DIALOGUE SOCIAL, NOTAMMENT LES PROCEDURES D'INFORMATION ET DE CONSULTATION DU PERSONNEL ET DE NEGOCIATION AVEC CELUI-CI

Compte tenu de son effectif restreint, les sociétés du groupe ne disposent pas d'instances représentatives du personnel.

B. BILAN DES ACCORDS COLLECTIFS

Aucun accord collectif n'a été conclu au sein des sociétés du groupe. Suivant l'effectif, ni le groupe ni ses filiales sont soumis aux obligations de représentativité du personnel.

SANTE ET SECURITE

A. CONDITIONS DE SANTE ET DE SECURITE AU TRAVAIL

Le groupe exploite un patrimoine immobilier comprenant des hôtels, un chalet, un hôtel particulier ainsi que des bureaux et un centre commercial. Les revenus du groupe sont générés par la mise en location et la cession de ces biens. Il est ainsi rappelé que l'ensemble des salariés sont sédentaires. Les salariés du service asset management se rendant sur les chantiers de rénovation des biens immobiliers se soumettent aux règles de sécurité prescrites.

Il n'y a donc pas d'éléments directs de l'activité du groupe pouvant générer des problèmes graves de santé et de sécurité au travail.

B. BILAN DES ACCORDS SIGNES AVEC LES ORGANISATIONS SYNDICALES OU LES REPRESENTANTS DU PERSONNEL EN MATIERE DE SANTE ET DE SECURITE AU TRAVAIL

Les sociétés du groupe ne sont ni pourvues de représentants des organisations syndicales ni de représentants du personnel. Aussi, aucun accord de ce type n'est en vigueur au sein des sociétés du groupe.

C. ACCIDENTS DU TRAVAIL, NOTAMMENT LEUR FREQUENCE ET LEUR GRAVITE, AINSI QUE LES MALADIES PROFESSIONNELLES

Le groupe FPN a eu à déplorer un accident du travail en 2016; celui-ci a suscité un arrêt de 35 jours consécutifs de travail effectif sur l'année

En revanche, aucune maladie professionnelle n'est intervenue au cours de l'exercice.

FORMATION

A. POLITIQUES MISES EN ŒUVRE EN MATIERE DE FORMATION

Suivant l'effectif restreint des sociétés du groupe, les demandes de formation sont examinées individuellement. Les formations suivies sont réalisées au sein d'organismes extérieurs, agréés et spécialisés dans leur domaine.

B. NOMBRE TOTAL D'HEURES DE FORMATION

Le nombre d'heures de formation suivies en 2016 est de sept heures contre trois en 2015 (données uniquement disponibles pour FIPP).

EGALITE DE TRAITEMENT

A. MESURES PRISES EN FAVEUR DE L'EGALITE ENTRE LES HOMMES ET LES FEMMES

Il n'existe pas de mesures spécifiques sur ce sujet en l'absence de faits susceptibles de démontrer une possible inégalité de traitement entre les hommes et les femmes au sein du groupe. Si de tels faits devaient survenir, le groupe engagerait les mesures adéquates en conséquence.

B. MESURES PRISES EN FAVEUR DE L'EMPLOI ET DE L'INSERTION DES PERSONNES HANDICAPEES

Aucune des sociétés du groupe n'est soumise à une obligation légale en matière d'emploi et d'insertion des personnes handicapées. A ce jour, il n'y a pas de disposition spécifique prise sur ce sujet.

C. POLITIQUE DE LUTTE CONTRE LES DISCRIMINATIONS

Il n'existe pas de mesures spécifiques sur ce sujet en l'absence de faits susceptibles de démontrer l'existence de pratiques discriminatoires au sein du groupe. Si de tels faits devaient survenir, le groupe engagerait les mesures adéquates en conséquence.

PROMOTION ET RESPECT DES STIPULATIONS DES CONVENTIONS FONDAMENTALES DE L'OTI RELATIVES...

A. AU RESPECT DE LA LIBERTE D'ASSOCIATION ET DU DROIT DE NEGOCIATION COLLECTIVE

Il n'existe pas d'entrave à la liberté d'association et au droit de négociation collective au sein des sociétés du groupe. L'effectif restreint du groupe est une source positive de dialogue, dans le respect de la hiérarchie.

B. A L'ELIMINATION DES DISCRIMINATIONS EN MATIERE D'EMPLOI ET DE PROFESSION

Il n'existe pas de discriminations en matière d'emploi et de profession au sein des sociétés du groupe. Les contrats de travail établis par le service des ressources humaines sont conformes aux réglementations en vigueur. Enfin, le groupe respecte les dispositions en matière d'affichage légal, qui promeut l'égalité en matière d'emploi et de profession.

C. A L'ELIMINATION DU TRAVAIL FORCE OU OBLIGATOIRE

Les sociétés du groupe ne sont pas confrontées au travail forcé ou obligatoire suivant la localisation de ses activités (France et Royaume-Uni).

D. A L'ABOLITION EFFECTIVE DU TRAVAIL DES ENFANTS

Les sociétés du groupe ne sont pas confrontées au travail des enfants suivant la localisation de ses activités (France et Royaume-Uni).

POLITIQUE GENERALE EN MATIERE ENVIRONNEMENTALE

A. ORGANISATION DE LA SOCIETE POUR PRENDRE EN COMPTE LES QUESTIONS ENVIRONNEMENTALES ET, LE CAS ECHEANT, LES DEMARCHES D'EVALUATION ET DE CERTIFICATION

Le groupe considère sa politique générale en matière environnementale au regard de son activité de foncière et, dans ce cadre, s'intéresse de près au respect des normes relatives à l'environnement. Cette politique se caractérise par une attention particulière lors de l'acquisition de nouveaux biens immobiliers ou lors des décisions prises dans les programmes de travaux. Par ses différents services (direction immobilière, juridique et financière) et par le recours à divers experts extérieurs, le groupe s'assure du respect de l'ensemble de la législation en vigueur. En particulier, les diagnostics obligatoires délivrés lors des ventes ou acquisitions d'immeubles (plomb, amiante, etc...) sont un facteur fort pour le groupe d'appréhender au mieux les risques environnementaux lourds liés à son activité.

Aucune démarche d'évaluation ni de certification n'a été entreprise en 2016.

B. ACTIONS DE FORMATION ET D'INFORMATION DES SALARIES MENEES EN MATIERE DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Aucune formation spécifique n'a été suivie en 2016.

C. MOYENS CONSACRES A LA PREVENTION DES RISQUES ENVIRONNEMENTAUX ET DES POLLUTIONS

Le groupe respecte la mise en œuvre des diagnostics obligatoires en matière immobilière (plomb, amiante, etc...).

D. MONTANT DES PROVISIONS ET GARANTIES POUR RISQUES EN MATIERE ENVIRONNEMENTALES

Il n'a pas été constitué de provisions ni délivré de garanties pour risques en matière environnementale.

Suivant son activité de foncière et le patrimoine détenu, le groupe n'est pas à ce jour confronté à des risques de nature à entraîner la constitution de telles provisions ou la délivrance de telles garanties.

POLLUTION ET GESTION DES DECHETS

A. MESURES DE PREVENTION, DE REDUCTION OU DE REPARATION DE REJETS DANS L'AIR, L'EAU ET LE SOL AFFECTANT GRAVEMENT L'ENVIRONNEMENT

Il n'existe pas de mesures de ce type prises au niveau des sociétés du groupe en raison de son activité de foncière. Son activité n'est pas génératrice de rejets dans l'air, l'eau et le sol de quelque nature que ce soit pouvant affecter gravement l'environnement.

B. PRISE EN COMPTE DES NUISANCES SONORES ET DE TOUTE AUTRE FORME DE POLLUTION SPECIFIQUE A UNE ACTIVITE

L'activité du groupe n'est pas directement génératrice de nuisances sonores. Le groupe reste cependant attentif aux nuisances potentielles lors de travaux dans les biens immobiliers détenus. Les entreprises intervenantes doivent se soumettre aux réglementations en vigueur concernant les heures pendant lesquelles les travaux sont autorisés. Si lors de ces travaux, ou pour toutes autres raisons, des plaintes devaient être relayées, le groupe prendrait les mesures adéquates.

ECONOMIE CIRCULAIRE

PREVENTION ET GESTION DES DECHETS

A. MESURES DE PREVENTION, DE RECYCLAGE, DE REUTILISATION, D'AUTRES FORMES DE VALORISATION ET D'ELIMINATION DES DECHETS

L'activité du groupe n'est pas directement génératrice de déchets. Lors de travaux dans les immeubles, il incombe aux entreprises intervenantes de prendre toutes les mesures réglementaires afin d'assurer la gestion des déchets induits par les travaux. Dès lors que les entreprises sont confrontées à des matières dangereuses comme l'amiante, le groupe demande le certificat d'élimination de ces déchets spécifiques.

Hormis ce point, les sociétés du groupe n'ont pas mis en œuvre de politique particulière relative à l'économie circulaire.

B. ACTIONS DE LUTTE CONTRE LE GASPILLAGE ALIMENTAIRE

L'activité du groupe n'est pas liée à la consommation alimentaire. Le groupe ne dispose pas d'une cantine pour ses salariés. Il n'y a donc pas de gestion alimentaire. De même, dans les immeubles que le Groupe louent, il incombe aux différents locataires de prendre en fonction de leurs activités et de leurs organisations internes respectives toutes les mesures réglementaires afin de lutter contre le gaspillage alimentaire.

UTILISATION DURABLE DES RESSOURCES

C. CONSOMMATION D'EAU ET APPROVISIONNEMENT EN EAU EN FONCTION DES CONTRAINTES LOCALES

En l'absence de compteurs individuels systématisés, il n'est pas établi de reporting de consommation d'eau. Non soumis à des contraintes locales d'approvisionnement en eau, le groupe est cependant attentif aux consommations excessives relevées, par exemple, lors de travaux de rénovation. L'origine de ces consommations excessives peut être alors recherchée.

D. CONSOMMATION DE MATIERES PREMIERES ET MESURES PRISES POUR AMELIORER L'EFFICACITE DANS LEUR UTILISATION

L'activité du groupe n'est pas directement consommatrice de matières premières.

E. CONSOMMATION D'ENERGIE, MESURES PRISES POUR AMELIORER L'EFFICACITE ENERGETIQUE ET LE RECOURS AUX ENERGIES RENOUVELABLES

A la demande de ses locataires, le groupe engagerait une concertation sur ces sujets.

F. UTILISATION DES SOLS

Le groupe n'exploite aucun des sols sur lesquels sont construits les immeubles détenus. Il en résulte l'absence de dégradation ou de pollution de ces sols.

CHANGEMENT CLIMATIQUE

A. POSTES SIGNIFICATIFS D'EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE GENERES DU FAIT DE L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

Le groupe ne dispose pas de données relatives aux rejets de gaz à effet de serre imputables à l'usage ses immeubles de placement par leurs locataires, ni de données relatives aux rejets imputables à ses salariés dans leurs activités quotidiennes.

B. ADAPTATION AUX CONSEQUENCES DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Le groupe prendra les dispositions nécessaires suivant l'évolution de la réglementation relative aux conséquences du changement climatique.

PROTECTION DE LA BIODIVERSITE

A. MESURES PRISES POUR PRESERVER OU DEVELOPPER LA BIODIVERSITE

De par son activité de foncière, le groupe n'est pas confronté directement aux menaces pouvant affecter la biodiversité.

IMPACT TERRITORIAL, ECONOMIQUE ET SOCIAL DE L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

A. EN MATIERE D'EMPLOI ET DE DEVELOPPEMENT REGIONAL

Le groupe ne peut avoir de véritable impact en matière d'emploi et de développement régional en raison de son effectif salarial restreint et du volume de ses activités. Pour les travaux liés à son patrimoine détenu en Province, le groupe fait appel à des entreprises locales.

B. SUR LES POPULATIONS RIVERAINES OU LOCALES

Les activités de mise en location, d'acquisition ou de cession de biens immobiliers pratiquées par le groupe ne peuvent avoir, par leur nature et leur volume, d'impact territorial, économique et social fort sur les populations riveraines et locales.

RELATIONS ENTRETENUES AVEC LES PERSONNES OU ORGANISATIONS INTERESSEES PAR L'ACTIVITE DE LA SOCIETE, NOTAMMENT LES ASSOCIATIONS D'INSERTION, LES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, LES ASSOCIATIONS DE DEFENSE DE L'ENVIRONNEMENT, LES ASSOCIATIONS DE CONSOMMATEURS ET LES POPULATIONS RIVERAINES

A. CONDITIONS DE DIALOGUE AVEC CES PERSONNES OU ORGANISATIONS

Par l'intermédiaire de notre service asset management, le groupe est informé de possibles doléances, voire plaintes, de ses locataires. Cette relation permet de rester à l'écoute de tout un chacun et de prendre en compte, dans la mesure du possible et selon sa responsabilité, les mesures adéquates.

B. ACTIONS DE PARTENARIAT OU DE MECENAT

Le groupe n'a pas engagé de telles actions.

SOUS-TRAITANCE ET FOURNISSEURS

A. PRISE EN COMPTE DANS LA POLITIQUE D'ACHAT DES ENJEUX SOCIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX

Les principales mesures pouvant se rattacher à ce point sont des mesures présentées dans le cadre des actions engagées pour prévenir la corruption.

B. IMPORTANCE DE LA SOUS-TRAITANCE ET LA PRISE EN COMPTE DANS LES RELATIONS AVEC LES FOURNISSEURS ET LES SOUS-TRAITANTS DE LEUR RESPONSABILITE SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE

Les coûts les plus importants engagés par le groupe en matière d'appel à la sous-traitance sont ceux relatifs aux travaux entrepris pour son patrimoine. Les travaux importants sont suivis par un architecte que le groupe désigne. En accord avec la direction du groupe et après appel d'offres, il sélectionne, supervise et contrôle les fournisseurs tant en terme de réalisation technique qu'en terme de respect des lois et règlements, dont, entre autres, ceux relevant de leur responsabilité sociale et environnementale.

LOYAUTE DES PRATIQUES

A. ACTIONS ENGAGEES POUR PREVENIR LA CORRUPTION

Le Groupe a mis en place un ensemble de mesures pour prévenir la corruption. Les mesures couvrent les acquisitions et cessions d'immeubles, mais aussi les décisions d'engagement de travaux et le choix des locataires.

Les acquisitions et cessions d'immeubles

Les propositions d'achats et/ou de ventes transmises par les intermédiaires (agents immobiliers, apporteurs d'affaires) sont étudiées par le comité de direction. Les prix de ventes proposés sont fonction des expertises réalisées tous les six mois sur les immeubles et la connaissance du marché de la direction générale. Les expertises servent en général de prix de référence. De la même manière, pour les acquisitions, des experts indépendants réalisent des évaluations suivant le marché. La décision finale relative à l'acquisition ou la cession d'immeuble est prise par la direction générale.

Les engagements de travaux

Les travaux importants sont suivis par un architecte. Des appels d'offres sont lancés auprès des fournisseurs. Après négociation des devis (au minimum, deux devis sont demandés), la direction générale choisit selon divers critères (délai, prix, prestations, matériaux, etc...).

Les petits travaux d'entretien sont validés sur présentation d'au moins deux devis de l'administrateur de l'immeuble.

Le choix des locataires

Les baux les plus importants sont négociés directement entre les locataires et la direction générale.

B. MESURES PRISES EN FAVEUR DE LA SANTE ET DE LA SECURITE DES CONSOMMATEURS

Le Groupe ne dispose pas de consommateurs au sens propres du terme. Il est en relation avec des locataires pour lesquels il respecte l'ensemble des dispositions légales et réglementaires régissant son activité.

AUTRES ACTIONS ENGAGEES EN FAVEUR DES DROITS DE L'HOMME

A. AUTRES ACTIONS ENGAGEES EN FAVEUR DES DROITS DE L'HOMME

Le groupe n'a pas engagé d'actions particulières en faveur des droits de l'Homme.

Rapport du professionnel de l'expertise comptable désigné organisme tiers indépendant, sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion.

FIPP

2 rue de Bassano

75116 PARIS

Exercice clos le 31 décembre 2016

Aux actionnaires,

En notre qualité de professionnel de l'expertise comptable désigné organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1055 (dont la portée est disponible sur le site www.cofrac.fr), nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2016, présentées dans le rapport de gestion (ci-après les « Informations RSE »), en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce.

Responsabilité de la société

Il appartient au Conseil d'Administration d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R.225-105-1 du Code de commerce, préparées conformément au référentiel (ci-après « le Référentiel »).

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession inséré dans le décret du 30 mars 2012 relatif à l'exercice de l'activité d'expertise comptable et prend en compte les dispositions prévues à l'article L.822-11 du Code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes d'exercice professionnel et des textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité du professionnel de l'expertise comptable

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R.225-105 du Code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux ont mobilisé la compétence de 3 personnes entre le 25 octobre 2016 et le 2 mai 2017 pour une durée de 1.5 jours avec un audit sur site le 5 avril 2017.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément aux normes professionnelles applicables en France et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission.

1. Attestation de présence des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R.225-105-1 du Code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R.225-105 alinéa 3 du Code de commerce.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L.233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce.

Conclusion

Sur la base de ces travaux, nous attestons la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Nous avons en particulier étudié :

- Informations sociales :
 - o effectif
 - o absentéisme
 - o nombre total d'heures de formation
- Informations environnementales :
 - o organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement
- Informations sociétales :
 - o Impact territorial, économique et social de l'activité de la société en matière d'emploi et de développement régional

Pour ces informations RSE que nous avons considérées les plus importantes :

- au niveau du siège à Paris, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;
- au niveau de l'Hôtel de Vanves, que nous avons sélectionné en fonction son implantation, de ses caractéristiques et d'une analyse de risque, nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives. L'échantillon ainsi sélectionné représente 6.2% des surfaces construites détenues par FIPP (hors patrimoine de Foncière Paris Nord).

Pour les autres informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle

interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

Conclusion

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées de manière sincère.

Fait à Toulouse, le 2 mai 2017

**L'ORGANISME TIERS
INDEPENDANT**

SAS CABINET DE SAINT FRONT

Jacques de SAINT FRONT

Président

ANNEXE 3 ó Liste des mandats des mandataires sociaux

Monsieur Richard LONSDALE-HANDS, Administrateur, Président du Conseil d'Administration et Directeur Général de votre Société a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2016, les fonctions suivantes :

Président Directeur Général et Administrateur des sociétés : Fipp, Foncière Paris Nord ;

Administrateur des sociétés : Ardor Investment SA, Foncière 7 Investissement, Ortac Resources PLC ;

Président de la société : Laurean ;

Gérant des sociétés : Geober Paris, Haussmann 51, Haussmann 78, Saudade.

Monsieur Patrick ENGLER, Administrateur de votre Société, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2016 les fonctions suivantes :

Président Directeur Général et Administrateur de la société : Alliance Finance jusqu'au 7 avril 2017 ;

Directeur Général et administrateur de la société : Acanthe Développement ;

Président du Conseil d'Administration des sociétés : CiCom, Gepar Holding ;

Administrateur des sociétés : Alliance Développement Capital S.I.I.C - ADC SIIC, Ardor Capital SA, Cadanor, Dual Holding, FIPP, Foncière 7 Investissement, Foncière Paris Nord, Smalto ;

Représentant d'une personne morale administrateur dans la société : Alliance Finance jusqu'au 8 avril 2017 ;

Gérant des sociétés : Agence Haussmann Transactions Immobilier de Prestige, Ingénierie, Ingénierie et Gestion, Sep 1.

Co-gérant de la société : Adimm Concept et Gestion jusqu'au 31 août 2016.

Monsieur Thierry LE GUENIC, administrateur de votre Société a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2016 les fonctions suivantes :

Président Directeur Général de la société : Financière Amon ;

Administrateur des sociétés : Aptan, Fipp, Sauman Finance ;

Président des sociétés : Malesherbes Conseils Assurances, Outlet Finance ;

Monsieur Nicolas BOUCHERON, Administrateur de votre Société a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2016 les fonctions suivantes :

Président Directeur Général de la société : Foncière 7 Investissement ;

Administrateur des sociétés : Conseil et Financement en Informatique - Cofinfo depuis le 27 janvier 2017, Fipp ;

Représentant permanent d'un personne morale administrateur dans la société : Baldavine SA depuis le 1^{er} février 2017 ;

Gérant de la société : SCI de l'Hôtel Amelot.

Madame Valérie GIMOND-DUMENIL, Administrateur de votre Société a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2016 les fonctions suivantes :

Administrateur des sociétés : Acanthe Développement, Alliance Développement Capital S.I.I.C. – ADC SIIC, Ardor Capital SA, Cadanor, CiCom, Gepar Holding, Dual Holding, FIPP, Zenessa SA.

ANNEXE 4 ó Tableau récapitulatif des délégations accordées au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital en cours de validité

En euros	Date de l'AGE	Date d'expiration de la délégation	Montant autorisé	Augmentation(s) réalisée(s) les années précédentes	Augmentation(s) réalisée(s) au cours de l'exercice	Montant résiduel au jour de l'établissement du présent tableau
Exercice 2015						
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes	24 juin 2015	25 août 2017	100 000 000 €	néant	néant	100 000 000 €
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec maintien du DPS	24 juin 2015	25 août 2017	100 000 000 €	néant	néant	100 000 000 €
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec suppression du DPS	24 juin 2015	25 août 2017	100 000 000 €	néant	néant	100 000 000 €
Autorisation d'augmenter le capital en rémunération d'un apport de titres	24 juin 2015	25 août 2017	10 % du capital social	néant	néant	100 000 000 €

ANNEXE 5 ó Rapport du Président du Conseil d'Administration sur les procédures de contrôle interne

Chers Actionnaires,

En application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce, le Président du Conseil d'Administration a établi le présent rapport.

Ce rapport rend compte de la composition du Conseil et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques actuellement mises en place ou dont la mise en œuvre est en cours au sein de la Société.

Ce rapport indique en outre les éventuelles limitations apportées par le Conseil aux pouvoirs du Directeur Général.

Le Conseil d'administration ayant décidé de ne pas se référer à un code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises, sont exposées dans ce rapport les raisons de ce choix ainsi que les règles de contrôle interne retenues.

Ce rapport indique enfin les modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale ainsi que les principes et règles arrêtés par le Conseil d'administration pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux.

Le présent rapport a été approuvé par le Conseil d'administration dans sa séance du 27 avril 2017.

C'est dans ces circonstances et afin de respecter ces dispositions relatives à la gouvernance d'entreprise (article L.225-37 du Code de Commerce), que je vous sou mets les informations suivantes :

I óCode de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises

La loi n°2008-649 du 3 juillet 2008 instaure une distinction selon que la Société se réfère ou non volontairement à un code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises.

Notre Société ne se conformant pas à l'intégralité des recommandations du Code AFEP MEDEF pour les raisons légitimes ci-après évoquées, a décidé conformément à ce que prévoit la loi elle-même, de déclarer qu'elle ne se référerait pas à un tel code (code AFEP-MEDEF ou Middlenext).

Pour autant, depuis plusieurs années, des procédures de contrôle interne ont été mises en place et ont été renforcées, de sorte que de réels progrès ont déjà pu être constatés et que la référence à un tel code ne s'est non seulement pas imposée mais est apparue de surcroît inadaptée à la Société.

Notre Société est cotée sur Euronext Paris et a opté pour le régime juridique et fiscal dérogatoire des SIIC. Toutefois, notre Groupe constitue ses propres équipes nécessaires à la gestion des actifs apportés. Au 31 décembre 2016, le Groupe emploie seize personnes (quatorze salariés équivalents temps plein) et bénéficie de salariés mis à disposition. Il n'a pas les ramifications ni l'organisation de la plupart des sociétés cotées en bourse. Cette mise à disposition d'équipes restreintes facilite la communication, le travail en commun et par suite, l'efficacité des mesures de contrôle interne.

En effet, l'effectif réduit des organes de direction facilite la mise en œuvre des orientations de la Société.

La souplesse de la structure permet par exemple à chaque administrateur d'obtenir facilement les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission – notamment celle de contrôle – et d'échanger sur ce point avec les autres administrateurs et/ou cadres dirigeants de la Société.

II 6 Préparation et organisation des travaux du Conseil d'Administration

1. Conseil d'Administration

Mission

Votre Conseil d'Administration définit la stratégie de l'entreprise, désigne les dirigeants mandataires sociaux chargés de gérer l'entreprise dans le cadre de cette stratégie et choisit le mode d'organisation (dissociation des fonctions de président et de directeur général ou unicité de ces fonctions), contrôle la gestion et veille à la qualité de l'information fournie aux actionnaires ainsi qu'aux marchés, à travers les comptes ou à l'occasion d'opérations importantes.

Composition

Conformément aux dispositions de l'article L225-37 alinéa 6 du code de commerce tel que modifié par l'article 26 de la loi n°2008-649 du 3 juillet 2008, le présent rapport rend compte de la composition du Conseil d'administration.

Votre Conseil d'Administration est composé de cinq membres :

- Monsieur Richard LONSDALE-HANDS, Président du Conseil d'Administration et Directeur Général,
- Monsieur Nicolas BOUCHERON, administrateur,
- Monsieur Patrick ENGLER, administrateur,
- Monsieur Thierry LE GUENIC, administrateur,
- Madame Valérie GIMOND-DUMENIL, administrateur.

La liste des autres fonctions et mandats exercés par vos administrateurs figure en annexe 3 du rapport du Conseil d'Administration.

Aucun membre de votre Conseil n'est actuellement élu parmi les salariés.

Il est rappelé que la loi 2011-103 du 27 janvier 2011 impose une représentation équilibrée des femmes et des hommes dans les Conseils d'Administration. Depuis la 1^{ère} Assemblée Générale Ordinaire qui a suivi le 1^{er} janvier 2014, la proportion des administrateurs de chaque sexe ne peut être inférieure à 20 %. Madame Valérie GIMOND-DUMENIL a été nommée en qualité d'administrateur de la Société par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 25 juin 2014. La Société respecte donc le seuil de 20 % de représentation des administrateurs de chaque sexe. Cette proportion ne pourra néanmoins pas être inférieure à 40 % à l'issue de la première Assemblée Générale Ordinaire qui suivra le 1^{er} janvier 2017.

Organisation

Les Commissaires aux Comptes sont convoqués à la réunion du Conseil d'Administration qui arrête les comptes annuels et les comptes semestriels ainsi, le cas échéant, qu'à toute réunion du Conseil ou leur présence serait jugée utile.

Les convocations sont faites par écrit dans un délai raisonnable. A titre d'exemple, vos Administrateurs et Commissaires aux Comptes ont été régulièrement convoqués par courriers du 14 avril 2016 pour le Conseil d'arrêté des comptes annuels du 27 avril 2016 et le 13 septembre 2016 pour le Conseil d'arrêté des comptes semestriels du 21 septembre 2016.

La programmation des dates de Conseil est faite suffisamment tôt pour assurer une bonne et complète information des administrateurs ; étant précisé que ces derniers disposent du droit de se faire communiquer toute information ou tout document nécessaire à l'accomplissement de leur mission.

A cet égard, le Président s'efforce de leur communiquer toutes informations ou documents nécessaires préalablement, pour permettre aux membres du Conseil de préparer utilement les réunions. De même, chaque fois qu'un membre du Conseil en fait la demande, le Président lui communique dans la mesure du possible les éléments qu'il désire recevoir.

Les réunions se tiennent au siège social. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le Conseil d'administration s'est réuni cinq fois.

La présence physique des membres aux réunions a été requise dans la mesure des disponibilités et de la nature des réunions.

Outre les points et décisions relevant légalement des attributions de cet organe, le Conseil d'Administration a débattu, des principales actions majeures conduites au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016 tant sur le plan externe (projets d'acquisitions, cessions, commercialisations, marchés) qu'en matière de stratégie du Groupe et politique financière (restructuration du Groupe, financement de l'activité).

Aucune réunion n'a été provoquée à l'initiative d'administrateurs.

2. Comité d'audit

En application de l'article L.823-20 du Code de Commerce, il est précisé qu'il n'a pas été mis en place de Comité d'audit spécifique, le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières étant assuré par le Conseil d'administration.

3. Autres Comités

Compte tenu de la taille du Groupe FIPP, il n'a pas été mis en place à ce jour de comité spécifique concernant la vie de l'entreprise et l'activité de la Société (Comité des rémunérations, Comité de sélection ou de nomination).

Le Groupe FIPP poursuit ses efforts en matière de gouvernance d'entreprise.

III - Dispositif et description des procédures de contrôle interne

Les mesures mises en place dans le cadre du contrôle interne s'appliquent et continuent de s'appliquer de manière efficace au sein du Groupe.

La Société FIPP, par l'intermédiaire de son Conseil d'Administration, organise un contrôle interne et effectue des vérifications dans le but de contrôler le bon déroulement de ses décisions.

Les opérations concourant à l'exercice des activités sociales du Groupe comme à leur traduction dans les comptes sont vérifiées, avec pour objectif général de respecter ou faire respecter les lois,

règlements et normes en vigueur et de mettre tout en œuvre pour éviter la survenance de sinistres susceptibles de mettre en cause la pérennité du Groupe.

La mise en place de ce dispositif de contrôle et de suivi vise à couvrir les principaux risques identifiés à ce jour et à définir les pistes d'améliorations des procédures de contrôle interne.

1. Procédures de contrôle interne liées à la protection des actifs

Sont notamment souscrits les contrats d'assurance suivants :

Le Groupe souscrit systématiquement une police PNO (propriétaire non occupant) pour l'intégralité des immeubles dont il est propriétaire. Pour les immeubles acquis en copropriété, la filiale du Groupe propriétaire des lots s'assure que l'immeuble est bien assuré en PNO par le syndic. L'intégralité des contrats garantit, en cas de sinistre, une reconstruction à neuf limité à 30 000 000 euros, ainsi que la perte de loyers dans la limite de trois ans de loyers.

Concernant les opérations de promotion, lors de réalisation de travaux lourds ou de restructuration d'immeubles, entrant dans le champ d'application de la garantie décennale, les sociétés concernées souscrivent une assurance dommage ouvrage.

Hors celles mentionnées ci-dessus, il n'y a pas d'assurance couvrant le risque locatif, ce risque étant cependant à relativiser compte tenu de la diversification importante des locataires qui ne place pas le Groupe dans une situation de dépendance économique significative.

Au-delà de la couverture assurance des actifs, la Société fait procéder régulièrement à la vérification et à la conformité des installations techniques pouvant avoir des conséquences sur l'environnement ou sur la sécurité des personnes (équipements de lutte contre les incendies, ventilation, production d'air conditionné, installations électriques, ascenseur etc.).

2. Procédures de contrôle interne liées à la gestion locative et commerciale des actifs

La gestion locative courante est réalisée en interne. Les décisions sont prises en fonction de l'importance, soit à l'occasion de réunions hebdomadaires entre les Assets managers et le Directeur du pôle immobilier.

La commercialisation des actifs est réalisée par des équipes dédiées, assistées par des prestataires extérieurs de renom. Les objectifs (prix, délais, cibles) sont définis en collaboration avec la Direction Générale et, le cas échéant, autorisés par le Conseil d'Administration.

Les propositions de location sont étudiées par des Assets managers. Pour des offres de location plus importantes en termes de valeur (actifs de bureaux), les conditions et clauses particulières donnent lieu à une autorisation préalable du Directeur Général.

Enfin un contrôle trimestriel du compte de résultat est réalisé permettant de détecter les éventuelles irrégularités de fonctionnement.

3. Procédures de contrôle interne liées aux risques juridiques et contentieux

L'activité du Groupe implique la signature d'une part, de contrats d'acquisition et de cession d'immeubles ou de lots de copropriété et, d'autre part, de baux de location.

Tous ces actes, ainsi que la majorité des baux, sont notariés, ce qui leur confère une grande sécurité et limite la responsabilité éventuelle de la Société FIPP.

La conformité aux normes relatives à l'environnement (amiante, saturnisme et état parasitaire) est également vérifiée par les notaires à chaque transaction (acquisition, cession, bail et financement hypothécaire), la Société faisant appel à des spécialistes agréés pour procéder à ces contrôles et recherches.

Les risques juridiques sont suivis au sein de la Direction Juridique qui s'assure du bon respect de la réglementation applicable aux opérations de la Société, de ses filiales et aux intérêts du Groupe.

VI - Procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information financière et comptable

Les données comptables liées à l'activité immobilière du Groupe sont transmises par des cabinets spécialisés en gestion d'actifs et de patrimoine. Il en est de même pour les informations relatives au traitement des paies et des déclarations sociales et fiscales y afférent puis enregistrées en comptabilité.

Chaque arrêté comptable fait l'objet d'un contrôle du Service de contrôle de Gestion qui analyse les écarts de résultats en prévision du budget et des prévisions de clôture.

S'agissant des engagements hors bilan, chaque engagement est centralisé par la Direction Juridique et fait l'objet d'une mise à jour en temps réel.

L'information financière et comptable est arrêtée par le Conseil d'Administration. Les informations financières et comptables permettent ainsi de refléter une image sincère et fidèle de l'activité et de la situation de la Société FIPP.

V ó Modalités particulières à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37 alinéa 8 du code de commerce, le présent rapport indique que les modalités de participation des actionnaires à l'Assemblée Générale sont contenues aux articles 19 et 20 des statuts de la Société.

VI ó Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (article L.225-100-3 sur renvoi de l'article L.225-37 alinéa 9 du Code de Commerce)

La liste de ces éléments figure au point 34 « Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (article L.225-100-3 du Code de Commerce) » du rapport annuel de gestion établi par le Conseil d'administration de la Société.

VII - Dissociation/cumul des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général

Il est rappelé que le Conseil d'administration en date du 8 juin 2011 a décidé d'opter pour le cumul des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général. Les actionnaires et les tiers sont parfaitement informés de l'option retenue. Monsieur Richard Lonsdale-Hands assume depuis le 25 novembre 2011 les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général.

VIII - Limitations des pouvoirs du Directeur Général

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires ainsi qu'au Conseil d'Administration.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, aucune limitation n'a été apportée par le Conseil aux pouvoirs du Directeur Général.

IX ó Principes et règles de détermination des rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux.

Le Conseil d'Administration du 1^{er} décembre 2011 a fixé la rémunération de Monsieur Richard Lonsdale-Hands au titre de son mandat de Président Directeur Général à la somme nette mensuelle de 1 500 euros, versée sur douze mois.

Le détail des rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux est indiqué au point n°11 du rapport annuel de gestion.

Le Président du Conseil d'Administration

ANNEXE 6 ó Tableau des Résultat des 5 derniers exercices

SA FIPP

31/12/2016

RESULTATS ET AUTRES ELEMENTS CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

(Décret n°67-236 du 23-03-1967)

	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016
Capital en fin d'exercice					
Capital social	15 000 000	15 000 000	15 000 000	15 000 000	15 000 000
Nombres d'actions ordinaires	122 471 554	122 471 554	122 471 554	122 471 554	122 471 554
Nombres d'actions à dividende prioritaire					
Nombre maximums d'actions à créer : - par conversion d'obligations - par droit de souscription					
Opération et résultat					
Chiffres d'affaires (HT)	901 491	356 054	182 250	207 300	235 300
Résultat av. impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	1 046 428	-871 877	-165 655	-200 399	4 866 719
Impôt sur les bénéfices	-	-	-	-	48 778
Participation des salariés	-	-	-	-	-
Résultat ap. impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	21 897	-2 845 042	-2 306 973	-2 740 900	3 447 749
Résultat distribué	-	-	-	-	-
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation, avant dotations aux amortissements et provisions	0,01	0,01	0,00	0,00	0,04
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	0,00	0,02	0,02	0,02	0,03
Dividende attribué	-	-	-	-	-
Personnel					
Effectif moyen des salariés	3	3	3	4	4
Montant de la masse salariale	110 475	151 272	123 336	147 420	170 082
Montant des sommes versées en avantages sociaux (Sécu. Soc. Œuvres	47 718	65 054	63 839	74 975	82 727

ANNEXE 7 ó Rapport des Commissaires aux Comptes établi en application de l'article L.225-235 du Code de Commerce sur le rapport du Président du Conseil d'Administration

Exco Paris Ace
5, Avenue Franklin Roosevelt
75008 Paris

Deloitte & Associés
185 avenue Charles de Gaulle
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

FIPP

Société Anonyme
2, rue de Bassano
75016 Paris

**Rapport des Commissaires aux comptes
établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce,
sur le rapport du président du Conseil d'administration de la société FIPP**

Exercice clos le 31 décembre 2016

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de la société FIPP et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 2 mai 2017

Les Commissaires aux comptes

Exco Paris Ace

Deloitte & Associés

Arnaud DIEUMEGARD

Benoît PIMONT

FIPP
2 rue de Bassano
75116 Paris
Tel : 01 56 52 45 00
Fax : 01 53 23 10 11
Site internet : www.f-i-p-p.com

FIPP

**Comptes annuels
au 31 décembre 2016**

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2016 12			Exercice N-1 31/12/2015 12		Ecart N / N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%	
	Capital souscrit non appelé (I)							
ACTIF IMMOBILISÉ	Immobilisations incorporelles							
	Frais d'établissement							
	Frais de développement							
	Concessions, brevets et droits similaires	3 565	2 001	1 564	97	1 466	NS	
	Fonds commercial (1)							
	Autres immobilisations incorporelles							
	Avances et acomptes				450	450	100.00	
	Immobilisations corporelles							
	Terrains	310 000		310 000	310 000			
	Constructions							
	Installations techniques, matériel et outillage							
	Autres immobilisations corporelles	9 449	6 699	2 749	4 506	1 757	38.98	
	Immobilisations en cours							
	Avances et acomptes							
	Immobilisations financières (2)							
Participations mises en équivalence								
Autres participations	56 497 413	3 388 980	53 108 433	55 782 820	2 674 387	4.79		
Créances rattachées à des participations								
Autres titres immobilisés	7 544 804	6 362 630	1 182 174		1 182 174			
Prêts	1 958 082		1 958 082		1 958 082			
Autres immobilisations financières	27 248		27 248	27 248				
Total II	66 350 560	9 760 311	56 590 249	56 125 121	465 129	0.83		
ACTIF CIRCULANT	Stocks et en cours							
	Matières premières, approvisionnements							
	En-cours de production de biens							
	En-cours de production de services							
	Produits intermédiaires et finis							
	Marchandises							
	Avances et acomptes versés sur commandes							
	Créances (3)							
	Clients et comptes rattachés	276 380		276 380	238 680	37 700	15.80	
	Autres créances	21 075 693		21 075 693	295 204	20 780 489	NS	
Capital souscrit - appelé, non versé								
Valeurs mobilières de placement	5 743		5 743	5 881	138	2.34		
Disponibilités	5 039 998		5 039 998	84 835	4 955 163	NS		
Charges constatées d'avance (3)				4 336	4 336	100.00		
Total III	26 397 814		26 397 814	628 935	25 768 879	NS		
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)							
	Primes de remboursement des obligations (V)							
	Ecart de conversion actif (VI)							
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)	92 748 375	9 760 311	82 988 064	56 754 056	26 234 008	46.22		

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an 1 958 082

(3) Dont à plus d'un an 20 691 537

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2016 12	Exercice N-1 31/12/2015 12	Ecart N / N-1	
				Euros	%
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 15 000 000)	15 000 000	15 000 000		
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	42 382 734	42 382 734		
	Ecarts de réévaluation				
	Réserves				
	Réserve légale	23 189	23 189		
	Réserves statutaires ou contractuelles				
	Réserves réglementées				
	Autres réserves	124	124		
	Report à nouveau	9 691 872	6 950 971	2 740 900	39.43
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	3 447 749	2 740 900	6 188 650	225.79
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées	181 215	136 678	44 537	32.59	
Total I	51 343 139	47 850 853	3 492 286	7.30	
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs				
	Avances conditionnées				
Total II					
PROVISIONS	Provisions pour risques	242 136	109 806	132 331	120.51
	Provisions pour charges				
	Total III	242 136	109 806	132 331	120.51
DETTES (1)	Dettes financières				
	Emprunts obligataires convertibles				
	Autres emprunts obligataires				
	Emprunts auprès d'établissements de crédit				
	Concours bancaires courants				
	Emprunts et dettes financières diverses	30 830 530	8 208 261	22 622 269	275.60
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
	Dettes d'exploitation				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	427 404	495 075	67 671	13.67	
Dettes fiscales et sociales	144 854	90 062	54 792	60.84	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Autres dettes	1		1		
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)				
	Total IV	31 402 788	8 793 398	22 609 390	257.12
	Ecarts de conversion passif (V)				
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)		82 988 064	56 754 056	26 234 008	46.22

(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an

572 258

585 137

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2016 12			Exercice N-1 31/12/2015 12		Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total			Euros	%
Produits d'exploitation (1)							
Ventes de marchandises							
Production vendue de biens							
Production vendue de services	235 300		235 300	207 300		28 000	13.51
Chiffre d'affaires NET	235 300		235 300	207 300		28 000	13.51
Production stockée							
Production immobilisée							
Subventions d'exploitation							
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges							
Autres produits			1	3		2	65.02
Total des Produits d'exploitation (I)			235 301	207 303		27 998	13.51
Charges d'exploitation (2)							
Achats de marchandises							
Variation de stock (marchandises)							
Achats de matières premières et autres approvisionnements							
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)							
Autres achats et charges externes *			668 903	730 773		61 870	8.47
Impôts, taxes et versements assimilés			3 026	1 166		1 860	159.52
Salaires et traitements			170 082	147 420		22 662	15.37
Charges sociales			82 727	74 975		7 752	10.34
Dotations aux amortissements et dépréciations							
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			2 140	2 727		587	21.51
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations							
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations							
Dotations aux provisions							
Autres charges			1	3		2	61.69
Total des Charges d'exploitation (II)			926 879	957 063		30 185	3.15
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			691 578	749 760		58 183	7.76
Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun							
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			5 660 270	2 521 907		3 138 364	124.44
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			111 407	1 479 296		1 367 889	92.47

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N	Exercice N-1	Ecart N / N-1	
	31/12/2016	31/12/2015	Euros	%
Produits financiers				
Produits financiers de participations (3)				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)	102 051	80 134	21 917	27.35
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	2 230 893	633 592	1 597 301	252.10
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		198 000	198 000	100.00
Total V	2 332 944	911 726	1 421 218	155.88
Charges financières				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	3 554 408	3 126 830	427 578	13.67
Intérêts et charges assimilées (4)	96 394	101 397	5 002	4.93
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total VI	3 650 802	3 228 226	422 576	13.09
2. Résultat financier (V-VI)	1 317 858	2 316 501	998 642	43.11
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	3 539 427	2 023 650	5 563 077	274.90
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital	2 795	4 222	1 427	33.80
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Total VII	2 795	4 222	1 427	33.80
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	109		109	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	1 048	676 935	675 886	99.85
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	44 537	44 537		
Total VIII	45 694	721 472	675 777	93.67
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	42 900	717 250	674 350	94.02
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)	48 778		48 778	
Total des produits (I+III+V+VII)	8 231 309	3 645 157	4 586 153	125.81
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	4 783 560	6 386 057	1 602 497	25.09
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	3 447 749	2 740 900	6 188 650	225.79

* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier
: Redevance de crédit bail immobilier

(3) Dont produits concernant les entreprises liées 102 051 8 445

(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées 96 394 91 216

FIPP

FIPP S.A.

Annexe aux comptes annuels au 31 Décembre 2016

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.

NOTE 1 : Evénements principaux de la période

1.1 Evolution des créances FONCIERE PARIS NORD (FPN)

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

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2016, la société FIPP détient 8 750 000 actions (soit 23,05 % du capital) 71 567 718 BSA et 141 826 718 ORA FONCIERE PARIS NORD ainsi qu'une créance de 1 958 K€ à l'égard de la Société FPN.

Le développement du projet immobilier de la société FPN sur le site du Blanc-Mesnil est conditionné à l'adoption d'un nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU). La révision du PLU s'est poursuivie au cours de l'année 2015 et début 2016. Elle a abouti et le nouveau PLU est entré en vigueur le 2 mai 2016.

L'obtention de ce nouveau PLU a permis de reporter l'échéance des emprunts du groupe FPN initialement prévu en mars 2016 au 31 décembre 2017.

Face à ces incertitudes administratives, la direction a retenu l'appréciation la plus prudente de la situation et a décidé de déprécier les actifs détenus sur la société FPN à hauteur de la situation nette consolidée du groupe FPN.

Compte tenu de la situation nette consolidée du groupe FPN une reprise de provision nette de 1 510 K€ a été constatée sur la période.

1.2 **Evolution des filiales**

En mars 2016, la société FIPP a acquis 118 300 titres de participations de la société FRANCE TOURISME IMMOBILIER auprès la société DUAL HOLING, passant ainsi de 14 801 586 titres à 14 919 886 titres. Par conséquent la société FIPP détient maintenant 51,02% de la société FRANCE TOURISME IMMOBILIER au lieu de 50,62%.

1.3 **Autres faits caractéristiques**

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 22 juin 2016 a affecté la perte de l'exercice 2015 de (-2 740 900,47 €) au poste « report à nouveau » débiteur, qui ressort après cette affectation à (-9 691 871,50 €).

La société a autorisé la signature de la convention de l'avance en compte courant de 20 000 000 euros par RODRA INVESTISSEMENTS SCS.

NOTE 2 : Contexte de l'élaboration de l'information financière

2.1 **Généralités**

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

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

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

2.2 **Bases d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations**

Les immeubles sont comptabilisés au coût historique.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Date de clôture

Les comptes annuels couvrent la période du 1^{er} janvier 2016 au 31 décembre 2016.

2.4 Régime S.I.I.C.

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

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

- 95% des profits provenant de la location de biens immobiliers avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation ;
- 60% de plus-values dégagées à l'occasion de la cession de biens immobiliers et de la cession de certaines participations dans des sociétés immobilières, avant la fin du deuxième exercice suivant celui de leurs réalisations ;
- 100% des dividendes reçus de filiales ayant opté pour le régime fiscal des SIIC avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation.

NOTE 3 : Principes comptables et méthodes d'évaluation

3.1 Immobilisations corporelles

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

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

Gros œuvre	40 ans
Façades Etanchéités	15 ans
Installations Générales & Techniques	20 ans
Agencement Intérieur Décoration	10 ans
Matériel de Transport	5 ans
Matériel Informatique	3 ans
Site internet	3 ans

3.2 Immobilisations financières

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

3.3 Créances

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

3.4 Actions propres

La valeur d'inventaire des actions propres est évaluée selon la méthode du cours moyen du dernier mois de l'exercice. Une éventuelle dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à leur coût d'acquisition réévalué à la valeur de l'actif net réévalué (ANR) calculé (qui est supérieur à la valeur nette comptable).

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

3.5 Valeurs mobilières de placement

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

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

3.6 Impôt sur les sociétés

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

3.7 Chiffres d'affaires

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

NOTE 4 : Explications des postes du bilan et du compte de compte de résultat

4.1 Immobilisations

(En milliers d'euros)

	Immobilisations			Amortissements / provisions				Net	
	Valeur brute	Augm.	Diminut.	Valeur brute	Amort. au	Augm.	Diminut.	Amort.au	
	31/12/2015			31/12/2016	31/12/2015			31/12/2016	
Immobilisations incorporelles									
Site internet	2	1		4	1	1	0	2	2
Immobilisations corporelles									
Terrains	310			310		0		0	310
Constructions	0			0		0		0	0
Mat de transport	5			5	1	1	0	2	3
Mat informatique	5			5	4	1		5	0
Immobilisations financières									
Titres de participation	56 470	27		56 497	687	2 702		3 389	53 108
Autres titres immobilisés	7 474	471	400	7 545	7 474	471	1 582	6 363	1 182
Autres Prêts	399	1 559		1 958	399		399	0	1 958
Dépôts	27			27					27
TOTAL	64 692	2 058	400	66 351	8 566	3 175	1 982	9 760	56 591

Immobilisations corporelles

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

Immobilisations financières

- Titres de Participations :

Au 31 décembre 2016, les immobilisations financières sont dépréciées, le cas échéant, en tenant compte de la situation nette réévaluée des plus-values latentes existantes sur les immeubles.

- Autres titres immobilisés :

Les autres titres immobilisés sont des actions, des obligations remboursables en action et des bons de souscription d'action. Ces titres sont dépréciés à hauteur de la situation nette consolidée du groupe FPN (cf. note 1.1).

- Autres prêts :

Les « autres prêts » sont des prêts consentis à la société FPN (cf. note 1.1).

Tableau des Filiales et Participations

La date de clôture des comptes annuels des filiales de notre société est le 31 décembre 2016.
(En milliers d'euros)

Société	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote ppart du capital détenue en %	Valeur brute comptable des titres (a)	Valeur nette comptable des titres (b)	Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et aval donnés par la société	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)
A : filiales									
50 % au moins									
ALLIANCE 1995	113	12 182	100%	16 087	16 087	10 002		598	238
MEGEVE INVEST	1	0	100%	1	0			0	-1
SCI LE BREVENT	2 258	14 317	100%	16 672	16 672	594		620	627
SCI BRIAULX	1	0	100%	8 316	8 316	369		574	372
SCI BRIHAM	1	0	100%	3 486	464	4 725		249	-58
KENTANA S.A	31	-841	100%	20	20			0	28
LIPO	1	0	100%	1	0			0	-243
SNC SAMRIF	15	-2 225	100%	0	0	5 001		48	-248
FRANCE TOURISME IMMO	7 311	-2 315	51%	4 320	4 320			12	-556
BSM	8	103	100%	420	110			0	0
B : filiales moins de 10%									
VENUS	224 811	8 754	2,67%	7 175	7 120			1 974	3 668
			TOTAUX	56 496	53 108	20 692	-	4 075	3 826

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

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

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

4.2 Etat des créances

Evolution des créances

(En milliers d'euros)

Créances brutes	Au 31/12/16	Au 31/12/15	Evolution
Actif immobilisé			
Prêts Foncière Paris Nord (FPN)	1 958	399	1 559
Dépôt	27	27	0
Actif circulant			
Clients	276	239	38
Etat et Collectivités	366	288	78
Groupe et Associés	20 692	0	20 692
Débiteurs divers	18	7	11
Charges constatées d'avance		4	-4
TOTAUX	23 337	964	22 373

Suite au besoin de trésorerie de société FONCIERE PARIS NORD (cf. note 1.1) la Société a consentie des avances complémentaires.

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

La variation de l'actif circulant groupe s'explique par l'affectation aux filiales du groupe de l'avance de trésorerie reçue par la société RODRA INVESTISSEMENTS SCS.

Echéancier des créances

(En milliers d'euros)

Créances	Montant brut	Montant net	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an
Actif immobilisé				
Prêts	1 958	1 958	1 958	0
Dépôt	27	27	0	27
Actif circulant				
Clients	276	276	276	0
Etat et Collectivités	366	366	366	0
Groupe et Associés	20 692	20 692	0	20 692
Débiteurs divers	18	18	18	0
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
TOTAUX	23 337	23 337	2 619	20 719

4.3: Valeurs mobilières de placement

Dans le cadre du programme de rachat d'actions, FIPP a procédé à des rachats de ses actions propres au cours de la période et a également continué le contrat de liquidité concernant ses valeurs cotées. Le nombre d'actions propres détenues et leurs valorisations sont les suivants :

VALEURS (en K euros)	Nombres	Valeur brute	Valeur nette	Valorisation au cours de clôture
Actions propres	39 501	6	6	6

4.4 Capitaux propres

(En milliers d'euros)

	Capital Social	Réserve Légale	Prime d'apport	RAN	Amort. Dérogatoires	Résultat net	Total
Au 31/12/2015	15 000	23	42 383	-6 951	137	-2 741	47 851
Affectation Résultat				-2 741		2 741	0
Résultat au 31/12/16						3 448	3 448
Amort Dérogatoires					45		45
TOTAUX	15 000	23	42 383	-9 692	181	3 448	51 343

Au 31 décembre 2016, le capital social est composé de 122 471 554 actions ordinaires entièrement libérées.

4.5 Etat des dettes

Evolution des dettes

(En milliers d'euros)

Dettes	Au 31/12/16	Au 31/12/15	Evolution
Emprunt et dettes financières auprès des éta de crédit	0	0	0
Emprunt et dettes financières divers	0	0	0
Dettes fournisseurs	427	495	-68
Dettes fiscales et sociales	145	90	55
Comptes courants associés	30 831	8 208	22 622
Autres dettes			0
TOTAUX	31 403	8 793	22 609

La variation du poste « Dettes Fournisseurs » (68K€) s'explique principalement par la baisse des refacturations de salaire, la réduction des refacturations de charges, des honoraires et des règlements de la majorité des factures fournisseurs au 31 décembre 2016.

La variation du poste « Dettes fiscales et sociales » s'explique essentiellement par l'impôt sur les sociétés à payer de 49 K€.

Le compte courant créditeur correspond aux avances faites par les filiales de leurs excédents de trésorerie, la variation de 22 622 K€ s'explique essentiellement par obtention d'une avance en compte courant de 21 000 K€ par la société RODRA INVESTISSEMENTS SCS.

Echéancier des dettes

(En milliers d'euros)

Dettes	Montant	Echéance à un an au plus	à plus d'un an et - de 5 ans	à plus de 5 ans
Dettes fournisseurs	427	427	0	0
Dettes fiscales et sociales	145	145	0	0
Comptes courants associés	30 831	0	30 831	0
TOTAUX	31 403	572	30 831	0

4.6 Dettes à payer et créances à recevoir

(En milliers d'euros)

Créances réalisables et disponibles	31/12/16	31/12/15	Variat°	Dettes exigibles	31/12/16	31/12/15	Variat°
Financières				Financières			
Intérêts courus/créances c/ct	31	0	31	Intérêts courus/créances c/ct	96	89	7
d'exploitation				d'exploitation			
Clients	276	239	37	Fournisseurs - FNP	426	456	-29
Etat	1	2	-1	Dettes fiscales et sociales	21	18	3
Avoirs à recevoir	3	1		Autres dettes			
				Avoir à établir			0
TOTAL	311	242	67	TOTAL	543	563	-19

4.7 Dépréciations

(En milliers d'euros)

Nature de la dépréciation	Montant au 31/12/15	Augmentation	Diminution		Montant au 31/12/16
			utilisées	non utilisées	
Titres de Participation	687	3 022	320		3 389
Autres prêts	399		399		0
Amortissements dérogatoires	137	45			181
Autres titres immobilisés	7 474	400		1 511	6 363
Prov pour Risques et Charges	110	132			242
TOTAL	8 807	3 599	720	1 511	10 175

Les dotations pour dépréciation des titres de participation concernent essentiellement la société BRIHAM (3 022 K€) et la reprise concerne uniquement la société VENUS (320 K€).

La reprise pour dépréciation des autres prêts concerne le prêt consenti à la société FPN.

Les amortissements dérogatoires correspondent à l'étalement des frais liés à l'acquisition des titres BSM (4 K€) et des parts VENUS (41 K€).

Les mouvements de l'exercice sur les dépréciations des autres titres immobilisés concernent les différentes catégories de titres (actions, ORA) de la société FPN. La dotation d'un montant de 400 K€ concerne la dépréciation des titres FPN. La reprise de provision pour dépréciation des autres immobilisations d'un montant de 1 511 K€ concerne les ORA (Obligations Remboursables en Actions) de la société FPN.

4.8 Les parties liées

BILAN	31/12/16	31/12/15	Var,	COMPTE DE RESULTAT	31/12/16	31/12/15	Var,
Participations	56 497	56 470	27	Loyers	0	0	0
Dépréciation s/ participations	-3 389	-687	-2 702	Provision s/ charges locatives	0	0	0
Amortissements dérogatoires	-181	-137	-45	Refacturations de charges	235	207	-28
Titres immobilisés	7 545	7 474	71	Sous traitance	-43	-51	-8
Dépréciation s/ titres immobiliers	-6 363	-7 474	1 111	Personnel extérieur	-281	-285	-4
				Location	-109	-109	0
Provisions pour R&C	-242	-110	-132	Charges locatives	-37	-39	-2
				Amort dérogatoires	-45	-45	0
Prêts Foncière Paris Nord	1 958	399	1 559	Quote-part de perte	-111	-1 479	-1 368
Dépréciation s/ prêt	0	-399	399	Quote-part de bénéfice	5 660	1 395	-4 265
Dépôt versé	27	27	0				
Dépôt reçu	0	0	0	Charges d'intérêts s/ cpte courant	-96	-91	5
Compte courant Débitéur	20 660	0	20 660	Dépréciation s/ titres de participations	-3 422	-251	3 171
Int s/ compte courant débitéur	31	5	26	Dépréciation s/ comptes courants	0	0	0
				Dépréciation/ Actifs Financiers FPP	0	-2 876	-2 876
Compte courant Créditéur	-30 734	-8 119	-22 615	Distributions	0	1 126	1 126
Int s/ compte courant créditéur	-96	-89	-7	Revenus des ORA	71	72	1
				Revenus des comptes courants	31	8	-23
Factures à établir	276	239	38	Reprise s/ autres prêts	399	0	-399
Clients	0	0	0	Reprise s/ R&C	0	53	53
				Reprise s/ titres de participation	320	580	260
Factures non parvenues	-378	-179	-199	Reprise s/ ORABSA et Int courus	1 511	0	-1 511
				VNC Immo fi cédées	0	-677	-677
Avoir à obtenir	3	1	2	Pdts de cession Immo Fi	0	0	0
				Autres charges financières	0	-10	-10
				Autres produits financiers	0	0	0
TOTAL	54 109	55 647	-1 537	TOTAL	4 084	-2 470	-6 554

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

4.9 Notes sur le compte de résultat

- Evolution du chiffre d'affaires

(En milliers d'euros)

Produits	Au 31/12/16	Au 31/12/15	variation
Produits de location	-	-	-
Produits liés aux charges refacturables	-	-	-
Produits d'activité annexes	235	207	28
Chiffres d'affaires	235	207	28

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

- Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation représentent pour l'exercice 927 K€ contre 957 K€ au titre du dernier exercice clos soit une baisse de 30 K€.

Cette baisse résulte notamment de la baisse des honoraires (- 42 K€), de la baisse frais bancaires (- 12K€) qui compensent la hausse du coût des salaires et charges sociales (+ 30 K€).

Les charges d'exploitation sont principalement composées :

- Des honoraires des auditeurs légaux pour 83 K€,
- Des refacturations de personnels pour 281 K€,
- Des loyers et charges locatives pour 146 K€,
- Des facturations de sous-traitance (y compris loyers et charges locatives ainsi que des frais de managements) pour 43 K€,
- Des primes d'assurance pour 14 K€,
- Des frais de publicité financière pour 31 K€,
- Des frais bancaires pour 14 K€ (dont commissions pour gestion bancaire des titres cotés FRANCE TOURISME IMMOBILIER pour 9 K€),
- Des impôts et taxes pour 3 K€,
- Des salaires et charges sociales pour 253 K€,
- Des dotations aux amortissements et aux provisions pour 2 K€.

Les quotes-parts de bénéfice des filiales s'élèvent à 5 660 K€. Ils se décomposent la manière suivante :

- Quote-part du bénéfice 2015 de la société SCI BRIAULX d'un montant de 368 K€,
- Quote-part du bénéfice 2015 de la société SCI LE BREVENT d'un montant de 591 K€,
- Quote-part du bénéfice 2015 de la société SCI BRIHAM d'un montant de 4 701 K€,

et les quotes-parts de perte des filiales s'élèvent à 111 K€. Elles se décomposent de la manière suivante :

- Quote-part de perte 2015 de la société LIPO d'un montant de 110 K€,
- Quote-part de perte 2015 de la société MEGEVE INVEST d'un montant de 1 K€.

- Le résultat financier

Cette année, le résultat financier est une perte de - 1 318 K€ et se décompose de la manière suivante :

- De produits de comptes courants pour + 32 K€,
- D'intérêts courus sur les ORA pour + 71 K€,
- D'une reprise de dépréciation sur titres de participation pour + 320 K€ qui concernent la société VENUS, d'une reprise nette de dépréciation sur les différents actifs sur la société FONCIERE PARIS NORD pour + 1 510 K€,
- Des intérêts de comptes courants pour - 96 K€,
- Des dotations pour risques et charges pour - 132 K€,
- Des dotations de provisions pour dépréciation des titres de participation pour - 3 022 K€ qui concernent les sociétés BRIHAM, BSM et MEGEVE INVEST.

- Le résultat exceptionnel

Cette année, le résultat exceptionnel est négatif de 43 K€. Il est composé essentiellement des amortissements dérogatoires (étalement des frais d'acquisition des titres - 45 K€) et du résultat de mali sur rachat d'actions propres de + 1 K€.

Compte tenu de l'impôt sur les sociétés d'un montant de 49 K€, le résultat de l'exercice est un bénéfice de 3 448 K€.

NOTE 5 : Autres Informations

Données sociales :

La société emploie quatre personnes dont un dirigeant et 2,5 salariés en équivalent temps plein au 31 décembre 2016.

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

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

Les rémunérations versés aux mandataires sociaux de la Société s'élèvent à 23 K€.

Engagements hors bilan :

Engagements donnés : La société FIPP s'est engagée à soutenir financièrement la société FONCIERE PARIS NORD.

L'engagement donné au profit du CREDIT FONCIER DE FRANCE de ne pas céder les 1 672 parts de la société VENUS a pris fin en 2016 avec le remboursement de l'emprunt souscrit par la filiale SCI BRIAULX pour financer l'immeuble situé dans la station des Arcs.

Engagements reçus : Néant

Fiscalité :

Au 31 décembre 2016, les déficits fiscaux sur la partie non soumise de son résultat au régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) de la société FIPP s'élèvent à 9 850 K€ et se décomposent de la manière suivante :

	Solde au 31/12/15	Utilisation des déficits au cours de l'année	Solde au 31/12/16
Déficits ordinaires	11 143	-1 293	9 850

Ventilation de l'impôt entre résultat courant et résultat exceptionnel :

Produits	2016	IFA	IS à 33,33%	IS à 16,50%	Total
Résultat d'exploitation	-692				-692
Opérations en commun	5 549				5 549
Résultat financier	-1 318				-1 318
Résultat exceptionnel	-43				-43
IS			-49		-49
Totaux	3 497	0	-49	0	3 448

NOTE 6 : Evénements postérieurs et perspectives

Il n'y a pas d'autres événements caractéristiques intervenus depuis le 31 décembre 2016 non pris en compte dans l'information financière développée ci-avant.

FIPP

**Comptes consolidés
au 31 décembre 2016**

BILAN CONSOLIDES

(milliers d'euros)	NOTE	31/12/2016	31/12/2015
Actif			
Immeubles de placement	4.1.1	85 440	67 041
Actifs corporels	4.1.2	7 862	7 467
Actifs incorporels	4.1.3	749	751
Actifs financiers	4.2.1	7 210	6 713
Total actifs non courants		101 261	81 971
Stocks	4.2.3	143	143
Clients et comptes rattachés	4.2.3	2 380	820
Autres créances	4.2.3	2 072	1 627
Autres actifs courants		43	11
Actifs financiers courants	4.2.4	196	136
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.2.5	20 487	3 277
Immeubles destinés à la vente			
Total actifs courants		25 320	6 013
TOTAL ACTIF		126 581	87 985
Passifs et Capitaux propres			
(milliers d'euros)		31/12/2016	31/12/2015
Capital	4.3.1	15 000	15 000
Réserves		52 006	53 939
Résultat net consolidé		2 693	(424)
Capitaux Propres attribuables aux propriétaires		69 699	68 515
Réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	4.3.4	6 700	6 111
Résultats attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle		(566)	(731)
Total des Capitaux Propres		75 834	73 895
Passifs financiers non courants	4.5.1	64	9 000
Provisions pour risques et charges	4.4	1 016	194
Impôts différés passifs			
Total des passifs non courants		1 080	9 194
Passifs financiers courants	4.5.1	15 163	1 448
Dépôts et Cautionnement		464	310
Fournisseurs	4.5.1	3 376	1 893
Dettes fiscales et sociales	4.5.1	8 070	725
Autres dettes	4.5.1	22 354	281
Autres passifs courants		239	239
Total des passifs courants		49 667	4 896
Total des passifs		50 747	14 090
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		126 581	87 985

FIPP

Comptes au 31 décembre 2016

Etat résumé du résultat net et des autres éléments du résultat global

(milliers d'euros)	NOTE	31/12/2016	31/12/2015
<u>Etat du résultat net</u>			
Loyers		1 889	1 999
Charges locatives refacturées		627	491
Charges locatives globales		(1 291)	(1 331)
Revenus nets de nos immeubles	5.1	1 225	1 159
Revenus des autres activités			
Frais de personnel		(534)	(648)
Autres frais généraux		(1 086)	(1 037)
Autres produits et autres charges		(582)	(1 308)
Variation de valeur des immeubles de placement		1 875	660
Dotations aux autres amortissements et provisions		(1 069)	(398)
Reprises aux autres amortissements et provisions		991	1 914
Résultat de cession des entités déconsolidées			(1)
Résultat opérationnel avant cession		821	341
Résultat de cession d'immeubles de placement			
Résultat opérationnel	5.2	821	341
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		60	229
- Coût de l'endettement financier brut		(148)	(223)
Coût de l'endettement financier net		(88)	7
Autres produits et charges financiers		1 444	(1 503)
Résultat avant impôts		2 176	(1 156)
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses			
Impôt sur les résultats	5.4	(49)	1
Résultat net	5.3	2 127	(1 155)
attribuable aux :			
Participations ne donnant pas le contrôle	5.3	(566)	(731)
Propriétaires du groupe	5.3	2 693	(424)
Résultat par action			
Résultat de base par action (en ")	9.7	0,022	-0,003
Résultat dilué par action (en ")		0,022	-0,003
Résultat par action des activités poursuivies			
Résultat de base par action (en ")		0,022	-0,003
Résultat dilué par action (en ")		0,022	-0,003
Résultat net		2 127	(1 155)
<u>Autres éléments du résultat global</u>			
<i>Eléments recyclables ultérieurement en résultat net</i>			
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		280	(286)
Ecart de conversion sur les états financiers d'une activité à l'étranger		(2 261)	560
Impôts afférents aux éléments recyclables			
<i>Eléments non recyclables ultérieurement en résultat net</i>			
Réévaluations des immobilisations			
Ecarts actuariels sur les indemnités de départ à la retraite			
Impôts afférents aux éléments non recyclables			
Total des autres éléments du résultat global		(1 981)	274
Résultat Global Total de l'exercice		146	(881)
attribuable aux :			
Propriétaires du groupe		708	(123)
Participations ne donnant pas le contrôle		(562)	(758)

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Part du groupe					Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto détenus	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres part groupe		
Capitaux propres au 31/12/2014	15 000	47 540	-1 006	7 099	68 634	6 139	74 773
Opérations sur capital							0
Transactions fondés sur des actions							-
Transactions fondés sur des actions							-
Opérations sur titres auto détenus			3		3		3
Dividendes							-
Ecart de conversion							
Résultat net de l'exercice				-424	-424	-730	-1 154
Autres éléments du Résultat global				301	301	-27	274
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				-123	-123	-757	-880
Variation de périmètre							
Capitaux propres au 31/12/2015	15 000	47 540	-1 003	6 976	68 515	5 380	73 895
Opérations sur capital							0
Transactions fondés sur des actions							0
Transactions fondés sur des actions							0
Opérations sur titres auto détenus			-1		-1		-1
Dividendes							0
Ecart de conversion							
Résultat net de l'exercice				2 693	2 693	-566	2 127
Autres éléments du Résultat global				-1 985	- 1 985	4	-1 981
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				708	708	-562	146
Variation de périmètre				476	476	1 317	1 793
Capitaux propres au 31/12/2016	15 000	47 540	-1 004	8 160	69 699	6 135	75 834

en 2016

Autres éléments du Résultat global _____

Ecart de conversion sur les états financiers d'une activité à l'étranger

Réévaluation des actif financiers disponibles à la vente (Titre Vénus)

Réévaluation des actif financiers disponibles à la vente (Titre FPN)

	gpe	mino
Ecart de conversion sur les états financiers d'une activité à l'étranger	-2 265	4
Réévaluation des actif financiers disponibles à la vente (Titre Vénus)	280	
Réévaluation des actif financiers disponibles à la vente (Titre FPN)	0	
	-1 985	4

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE (K euros)

		31/12/2016	31/12/2015
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		2 127	(1 155)
<u>Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie</u>			
Amortissements et provisions		(621)	1 360
Variation de juste valeur sur les immeubles		(1 875)	(659)
Autres retraitements IFRS		609	(210)
Autres charges et produits non décaissés			(198)
Incidence des variations de périmètre		(1 283)	
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		(1 043)	(862)
Coût de l'endettement net			
Charge d'impôt (y compris impôts différés)			
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	A	(1 043)	(862)
Impôts versés	B		0
Variation du BFR lié à l'activité	D	21 537	1 219
Flux net de trésorerie généré par l'activité	E=A+B+D	20 494	357
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations		(472)	(3 248)
Cessions d'immobilisations			770
Acquisitions d'immobilisations financières		(1 559)	(326)
Remboursement d'immobilisations financières			
Incidence des variations de périmètre			
Variation des prêts et des avances consenties			
Autres flux liés aux opérations d'investissement		(27)	
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	F	(2 058)	(2 804)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Augmentation de capital			
Versées par les actionnaires de la société mère			
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées			
Actionnaires dividendes dus (1)			
Dividendes versés			
Acquisition de titres d'autocontrôle			3
Encaissements liés aux nouveaux emprunts			
Remboursements d'emprunts		(1 414)	(2 470)
Intérêts nets versés			
Incidence des variations de périmètre		203	
Autres flux liés aux opérations de financement		(11)	(36)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	G	(1 223)	(2 503)
Variation de trésorerie nette	E+F+G	17 210	(4 950)
Variation de trésorerie nette		17 210	(4 950)
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		3 277	7 789
Découverts bancaires			
VMP			438
		3 277	8 227
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		20 487	3 277
Découverts bancaires			
VMP			
		20 487	3 277

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2016

SOMMAIRE

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2016	0
SOMMAIRE	0
Note 1. Faits caractéristiques de l'exercice	2
1.1. Evolution des créances FONCIERE PARIS NORD (FPN).....	2
1.2. Autres faits caractéristiques.....	2
Note 2. Principes et méthodes comptables	3
2.1. Contexte de l'élaboration de l'information financière	3
2.1.1. Liminaire	3
2.1.2. Principes généraux et déclaration de conformité	3
2.1.3. Méthodes comptables et de présentation.....	3
2.2. Recours à des estimations.....	4
2.3. Méthodes de consolidation	5
2.4. Regroupements d'entreprises (IFRS 3 révisée)	5
2.4.1. Regroupement d'entreprises	5
2.4.2. Acquisition d'un actif ou groupe d'actifs	6
2.5. Immeubles de placement	6
2.6. Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités cédées	8
2.7. Actifs corporels et incorporels.....	8
2.8. Contrats de location	9
2.8.1. Contrats de location financement.....	9
2.8.2. Contrats de location simple	9
2.9. Dépréciation d'actifs	9
2.10. Actifs financiers	9
2.10.1. Actifs financiers détenus à des fins de transaction.....	10
2.10.2. Placements détenus jusqu'à leur échéance	10
2.10.3. Les prêts et créances.....	10
2.10.4. Les actifs financiers disponibles à la vente.....	11
2.10.5. Actions propres	11
2.10.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	11
2.11. Passifs financiers.....	11
2.12. Provisions	11
2.13. Impôt sur les résultats.....	12
2.14. Résultat par action.....	12
2.15. Revenus des immeubles	12
2.16. Résultat de cession des immeubles de placement.....	12
2.17. Secteurs opérationnels.....	13
Note 3. Périmètre de consolidation	14
3.1. Liste des sociétés consolidées.....	14
3.2. Evolution du périmètre.....	14
3.3. Organigramme du groupe FIPP	18
Note 4. Notes annexes : bilan	19
4.1. Actifs non courants non financiers	19
4.1.1. Variation de la valeur des immeubles de placements	19
4.1.2. Variations des actifs corporels hors immeubles de placement	21
4.1.3. Variations des actifs incorporels.....	22
4.2. Actifs financiers courants et non courants	23
4.2.1. Actifs financiers non courants	23

4.2.2. Stocks	25
4.2.3. Clients et comptes rattachés et autres créances	25
4.2.4. Actifs financiers courants	26
4.2.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	26
4.2.6. Immeubles destinés à la vente	27
4.3. Capitaux propres.....	27
4.3.1. Description de la structure du capital.....	27
4.3.2. L'information sur les pactes d'actionnaires.....	27
4.3.3. L'information spécifique lorsque la Société est contrôlée	28
4.3.4. Participations ne donnant pas le contrôle	28
4.4. Provisions pour risques et charges.....	29
4.5. Passifs financiers.....	30
4.5.1. Détail des passifs financiers courants et non courants	30
Note 5. Notes annexes : compte de résultat.....	34
5.1. Revenus nets des immeubles	34
5.2. Résultat opérationnel.....	35
5.3. Résultat net	36
5.4. Vérification de la charge d'impôt	37
Note 6. Secteurs opérationnels.....	38
Note 7. Engagements hors bilan	43
7.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé.....	43
7.1.1. Engagements donnés	43
7.1.2. Engagements reçus.....	43
7.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement	43
7.2.1. Engagements donnés	43
7.2.2. Engagements reçus.....	44
7.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe.....	44
7.3.1. Engagements donnés	44
7.3.2. Engagements réciproques.....	44
Note 8. Exposition aux risques	45
Note 9. Autres informations	46
9.1. Actif net réévalué.....	46
9.2. Situation fiscale	51
9.3. Litiges et passifs éventuels	51
9.4. Parties liées.....	56
9.5. Effectifs	57
9.6. Rémunérations	58
9.7. Résultat par action.....	58
9.8. Informations relatives aux locations au 31 décembre 2016	58
9.9. Événements postérieurs et Perspectives.....	59

Note 1. Faits caractéristiques de l'exercice

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. Evolution des créances FONCIERE PARIS NORD (FPN)

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

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

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

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

Le 23 septembre 2016, la Société a acquis 11 216 000 BSA FPN auprès de la société OTT PARTNERS LIMITED, moyennant un euro.

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

Au 31 décembre 2016, la société FIPP détient 8 750 000 actions (soit 23,05 % du capital) 71 567 718 BSA et 141 826 718 ORA FONCIERE PARIS NORD ainsi qu'une créance de 1 958 K€ à l'égard de la Société FPN.

Suite à ces nouveaux éléments, notamment d'être le seul actionnaire qui a pris l'engagement de prendre toutes les mesures utiles pour que les engagements financiers de la société FONCIERE PARIS NORD soient respectés le groupe FIPP a pris le contrôle de la société FONCIERE PARIS NORD et de ses filiales (cf. note 3.2).

1.2. Autres faits caractéristiques

L'Assemblée Générale Annuelle Ordinaire et Extraordinaire du 22 juin 2016 a affecté la perte de l'exercice 2015 de -2 740 900,47 € au poste « report à nouveau débiteur », qui ressort, après cette affectation, à 9 691 871,50 €.

Une obligation de distribution issue du régime fiscal SIIC ressort à 4 046 435,47 € au titre de l'exercice 2015.

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 qu'une obligation de distribution de 1 478 811,48 € relative à l'exercice 2012 demeure, par ailleurs, non remplie à ce jour.

Note 2. Principes et méthodes comptables

2.1. Contexte de l'élaboration de l'information financière

2.1.1. Liminaire

La société anonyme FIPP, dont le siège social est au 2, rue Bassano à Paris 16^{ème} est l'entité consolidante du groupe FIPP. Elle est cotée sur Euronext Compartiment C 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 28 avril 2017 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 2016 (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 2015, à l'exception des normes et amendements de normes applicables à compter du 1^{er} janvier 2016, de manière obligatoire ou par anticipation :

- Amendements à l'IFRS 11 « Comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans des entreprises communes »,
- Amendements à l'IAS 16 et l'IAS 38 « Clarification sur les modes d'amortissement acceptables »,
- Amendements à l'IAS 16 et à l'IAS 41 « Agriculture : plantes productrices »,
- Amendements à l'IAS 27 « utilisation de la méthode de la mise en équivalence dans les états financiers individuels »,
- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2012-2014),
- Amendements à l'IFRS 10, à l'IFRS 12 et à l'IAS 28 entités d'investissement : Application de l'exemption de consolidation »,
- Amendement à l'IAS 1 « Initiative informations à fournir ».

Ces évolutions des normes n'ont pas entraîné de modification dans les comptes consolidés.

Concernant les évolutions futures :

La mise en application de la norme IFRS 15 traitant des produits des activités ordinaires tirés des contrats avec les clients, d'une application obligatoire au 1^{er} janvier 2018, constitue, au plan normatif, une évolution importante de la définition du chiffre d'affaires.

Toutefois, cette nouvelle norme exclut de son champ d'application les contrats de location qui relèvent de la norme IAS 17 (remplacée par la norme IFRS 16 à compter du 1^{er} janvier 2019 cf. infra), et, qui constituent l'essentiel du chiffre d'affaires d'une société foncière.

De même, les cessions des immeubles de placements ne sont pas non plus visées par cette nouvelle norme et demeurent définies par la norme IAS 40.

Dès lors, dans notre groupe, seules quelques opérations annexes d'un nombre limité seront concernées par la norme IFRS 15 ; et, leur analyse suivant le processus de reconnaissance du revenu défini par la norme, n'apparaît pas susciter de difficultés particulières.

Quant à la norme IFRS 16 – Contrats de locations- (applicable au 1^{er} janvier 2019 et remplaçant la norme IAS 17), les conséquences prévisibles peuvent à l'heure actuelle être décrites ainsi :

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

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

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

- Les baux souscrits par le groupe, relèvent notamment de cette classification la location du siège social du 2 rue de Bassano qui fait l'objet pour partie de contrat de sous location avec des sociétés tiers.

Seront enregistrés à l'actif et au passif du bilan, respectivement pour un montant égal :

- un droit d'utilisation de l'actif sous-jacent,
- une obligation de payer des loyers, égale à la valeur actualisée des paiements futurs ; le taux d'actualisation utilisé étant celui qui égalise la valeur actualisée des loyers avec la juste valeur de l'actif sous-jacent

A l'heure actuelle, la société n'a pas procédé à l'évaluation du montant de l'actif et du passif qui seront à enregistrer au titre de la location du siège social lors de la mise en œuvre de la norme.

Les charges afférentes au contrat de location consisteront en d'une part, l'amortissement et la dépréciation de l'actif du « droit d'utilisation », présentés dans le résultat opérationnel et, d'autre part, la charge d'intérêt liée au passif de loyer, présentée dans le résultat financier.

Concernant les sous-locations, elles sont traitées d'une manière séparée par rapport au contrat principal.

La norme IFRS 16 définit notamment pour sa première application, une approche rétrospective simplifiée dans laquelle l'effet cumulé du changement de méthode est comptabilisé comme un ajustement des capitaux propres à l'ouverture de l'exercice, soit le 1^{er} janvier 2019 sans que l'information comparative ne soit retraitée. C'est cette approche qui sera retenue par le groupe.

Une autre évolution majeure des normes sera l'application à compter du 1^{er} janvier 2018 de la norme IFRS 9- Instruments financiers. Cette norme définit notamment la classification des actifs financiers, leur évaluation et leur dépréciation.

Le nouveau modèle de dépréciation, basée sur les pertes attendues, utilisera alors des informations plus prospectives qu'à l'heure actuelle, et accélérera la reconnaissance des risques de dépréciation.

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1^{er} janvier 2016.

Le processus de détermination par le Groupe des impacts potentiels sur les états financiers consolidés est en cours d'évaluation.

2.2. Recours à des estimations

Pour établir ses comptes, le Groupe doit procéder à des estimations et faire des hypothèses concernant la valeur comptable des éléments d'actif et de passif, des produits et des charges, ainsi que les informations données en notes annexes.

Les principales estimations significatives faites par le Groupe portent notamment sur :

- l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placements pour lesquels des expertises, ou des mises à jour d'expertises sont effectuées par des experts indépendants selon une approche multicritères, puis contrôlées par les dirigeants du Groupe ; de façon générale, ces évaluations reflètent les évolutions des différents paramètres utilisés : les loyers réels ou potentiels, le taux de rendement, le taux de vacances, la valeur de comparaison si disponible, les travaux à réaliser, etc. ... ;

- Des appréciations particulières sont portées pour tenir compte des spécificités de certains biens d'exception.
- l'estimation des provisions basée sur la nature des litiges, des jugements ainsi que de l'expérience du Groupe.

Le Groupe procède à des appréciations de façon continue sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables qui constituent le fondement de ces appréciations. Les montants qui figureront dans ses futurs états financiers sont susceptibles de différer de ces estimations en fonction de l'évolution de ces hypothèses ou de conditions économiques différentes.

2.3. Méthodes de consolidation

Les filiales placées sous le contrôle exclusif, au sens d'IFRS 10, de la société FIPP sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

Le contrôle sur une entité se définit comme étant la réunion de :

- La détention du pouvoir sur l'entité contrôlée ,
- L'exposition à des rendements variables en fonction de l'investissement réalisés dans l'entité contrôlée,
- La capacité à influencer sur le montant des rendements obtenus de l'entité contrôlée.

Au 31 décembre 2016, l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation de la société FIPP est contrôlé exclusivement par cette dernière.

Trois filiales du groupe établissant leurs comptes en livres sterling (GBP) ou en franc suisse (CHF), leur intégration est susceptible de générer des écarts de conversion.

L'ensemble des sociétés consolidées clôturent leurs comptes au 31 décembre.

2.4. Regroupements d'entreprises (IFRS 3 révisée)

2.4.1. Regroupement d'entreprises

Lorsque le groupe détermine qu'une transaction constitue bien un regroupement d'entreprises, celui-ci 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. A ce titre, des travaux d'analyse, notamment sur l'évaluation des actifs immobiliers (immeubles et terrains) sont effectués à chaque acquisition d'entreprise.
- 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 (se reporter au paragraphe « Goodwill » ci-après).

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 et ses amendements, un immeuble de placement est défini comme un bien immobilier détenu par le propriétaire ou par le preneur (dans le cadre d'un contrat de location-financement) 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).

La totalité du patrimoine du Groupe au 31 décembre 2016 entre dans la catégorie « immeubles de placement ».

Après leur comptabilisation initiale et selon la norme IAS 40, 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 est définie 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, pour les immeubles de placement, elle est assimilée à la valeur vénale.

Les critères d'évaluation définis dans la « Charte de l'Expertise en Evaluation immobilière » sont destinés à déterminer la valeur vénale hors frais et droits de mutation. La valeur vénale étant définie comme indiquée, ci-dessus, son appréciation se fait 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 2016, le Groupe FIPP a confié à des experts externes reconnus le soin d'actualiser les expertises de son patrimoine immobilier.

La société CREDIT FONCIER EXPERTISE (4, quai de Bercy - 94220 CHARENTON) a évalué l'essentiel des biens. Certaines expertises ont cependant été faites par d'autres cabinets d'expertises reconnus (COLOMER EXPERTISES, KNIGHT FRANK ou bien EVALIUM)) en raison de leur spécificité.

L'évaluation immobilière a été réalisée selon les standards suivants, appliqués par l'ensemble des sociétés foncières cotées :

- La Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière,
- Les normes d'évaluation de la « Royal Institution of Chartered Surveyors » (Red book),

Les méthodes retenues sont :

- Méthode par comparaison :

La méthode par comparaison : une analyse des transactions a été effectuée sur des biens les plus similaires possibles (nature, localisation,...) ayant eu lieu à une date la plus proche possible de la date d'expertise effectuée.

- Méthode par le revenu

La méthode par le revenu qui selon les cas, se décline comme suit :

- a) La méthode d'actualisation des flux :

Cette méthode consiste à actualiser les flux futurs nets générés par l'actif, ces flux étant déterminés d'une part par l'état locatif transmis, et d'autre part par le scénario locatif retenu par l'expert (renouvellements, départs, travaux...). Ces scénarii consistent, dans la majorité des cas, à simuler un retour à la Valeur Locative de Marché, soit à l'échéance du bail, soit à la prochaine échéance triennale. Pour obtenir les flux nets, les charges non récupérables sont déduites, à l'aide de ratios standards. Les flux nets sont ensuite actualisés à l'aide d'un «Equivalent Yield », indice OAT TEC 10 ans –coût des ressources), correspondant à une espérance de rentabilité sur le long terme pour chaque actif étudié. Ce taux est choisi par comparaison aux taux observés lors de transactions de marché récentes portant sur des actifs comparables.

- b) La méthode par le rendement :

Le montant net théorique résulte du rapport entre la valeur locative du marché (hors taxes, hors charges) et la valeur vénale de l'immeuble considéré libre, frais d'acquisition compris. La méthode par le rendement résulte du rapport entre les loyers effectivement perçus (hors taxes, hors charges) et la valeur vénale de l'immeuble occupé, frais d'acquisition compris.

- c) La méthode hôtelière :

Cette dernière tient compte de la catégorie de l'hôtel, du prix de location des chambres et d'un coefficient de fréquentation variable selon l'emplacement de l'hôtel.

- d) La méthode du compte à rebours opérateur :

Cette méthode consiste à partir d'un prix de vente d'une opération projetée, à reconstituer les différents coûts grevant l'opération (coût de construction, frais financiers, honoraires, marge) pour parvenir par déduction en final à la valeur du terrain en question. 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. Par voie de conséquence, les autres méthodes ont donc été écartées.

Les biens immobiliers en cours de construction ou d'aménagement en vue d'une utilisation en tant qu'immeuble de placement entre dans le champ de la norme IAS 40 et doivent être évalués selon le modèle retenu par le groupe pour l'ensemble de ses immeubles de placement.

Toutefois, si le groupe considère que la juste valeur d'un immeuble de placement en cours de construction n'est pas déterminable de manière fiable, l'immeuble de placement en cours de construction doit être évalué à son coût soit jusqu'au recouvrement de la capacité à évaluer de façon fiable la juste valeur soit au plus tard jusqu'à l'achèvement des travaux.

L'établissement de la juste valeur des immeubles de placement constitue le principal champ d'estimations nécessaire à l'arrêté des comptes consolidés (cf. § 2.2).

Eu égard à la typologie des niveaux de juste valeur définie par la norme IFRS 13, le groupe considère que la juste

valeur des immeubles d'habitation établie majoritairement par comparaison relève du niveau 2 alors que la juste valeur des autres biens immobiliers (hôtels, résidences locatives, centres commerciaux...) ressortent du niveau 3.

Type de biens	Niveau de juste valeur	Juste valeur en K€	Méthode prioritaire d'évaluation	Taux de capitalisation	Taux de rendement net	Test de sensibilité	
						Variation de - 0,25 du taux de capitalisation	Variation de - 10% des données du marché
Terrain/Habitation/Dépendance	2	26 846	Méthode par comparaison				24 161
Hôtels/Résidence locative	3	37 979	Méthode par capitalisation	6,25% à 6,75%	2,43% à 4,32%	36 146	
Centres commerciaux (Bureaux+ Commerce)	3	2 000	Méthode par capitalisation	8,50%	1,55%	1 864	

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 non courants détenus en vue de la vente et activités cédées

Conformément à la norme IFRS 5, les actifs ou groupe d'actifs détenus en vue de la vente et les activités cédées satisfont à une telle classification si leur valeur comptable est principalement recouverte par une vente plutôt que par leur utilisation continue.

Cette condition est remplie lorsque la vente est hautement probable et que l'actif est disponible en vue de la vente dans son état actuel ; par ailleurs, la direction doit s'être engagée sur un plan de vente présentant un degré d'avancement suffisant, et la réalisation de la vente est attendue dans un délai de 12 mois à compter de la date de la classification de l'actif en tant que destiné à la vente.

Une entité doit évaluer un actif non courant classé comme détenu en vue de la vente au montant le plus bas entre sa valeur comptable et sa juste valeur diminuée des coûts de la vente. A compter de la date d'une telle classification, l'actif cesse d'être amorti.

Une activité abandonnée est une composante dont l'entité s'est séparée ou qui est classée comme détenue en vue de la vente, et :

- qui représente une ligne d'activité ou une région géographique principale et distincte,
- fait partie d'un plan unique et coordonné pour se séparer d'une ligne d'activité ou d'une région géographique principale et distincte,

Ou

- est une filiale acquise exclusivement en vue de la revente.

2.7. Actifs corporels et incorporels

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

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

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

Les marques ne sont pas amorties.

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

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

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

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

2.8. Contrats de location

2.8.1. Contrats de location financement

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

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

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

2.8.2. Contrats de location simple

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

2.9. Dépréciation d'actifs

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

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

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

La juste valeur diminuée des coûts de cession correspond au montant qui pourrait être obtenu de la vente de l'actif (ou groupe d'actifs), dans des conditions de concurrence normale, diminué des coûts directement liés à la cession.

Lorsque les tests effectués mettent en évidence une perte de valeur, celle-ci est comptabilisée afin que la valeur nette comptable de ces actifs n'excède pas leur valeur recouvrable.

2.10. Actifs financiers

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

- actifs détenus à des fins de transactions ;
- placements détenus jusqu'à l'échéance ;
- prêts et créances ;
- actifs financiers disponibles à la vente ;
- actions propres ;
- trésorerie et équivalents de trésorerie.

Le Groupe détermine la classification des actifs financiers lors de leur comptabilisation initiale, en fonction de l'intention suivant laquelle ils ont été acquis.

2.10.1. Actifs financiers détenus à des fins de transaction

Un actif financier est classé comme détenu à des fins de transaction s'il est :

- acquis principalement en vue d'être vendus ou rachetés à court terme (OPCVM, SICAV) ;
- une partie d'un portefeuille d'instruments financiers identifiés qui sont gérés ensemble et qui présente des indications d'un profil récent de prise de bénéfice à court terme ;
- un dérivé (à l'exception d'un dérivé qui est un instrument de couverture désigné et efficace).

Ces actifs financiers sont évalués à la juste valeur avec enregistrement des variations de juste valeur en résultat. Les actifs de cette catégorie sont classés parmi les actifs courants.

2.10.2. Placements détenus jusqu'à leur échéance

Les placements détenus jusqu'à leur échéance sont des actifs financiers non dérivés, assortis de paiements déterminés ou déterminables et d'une échéance fixée, que l'entreprise a l'intention manifeste et la capacité de conserver jusqu'à leur échéance sauf :

- ceux que l'entité a désignés, lors de leur comptabilisation initiale, comme étant à la juste valeur par le biais du compte de résultat ;
- ceux que l'entité désigne comme disponibles à la vente ;
- ceux qui répondent à la définition de prêts et de créances.

Après leur comptabilisation initiale, les placements détenus jusqu'à leur échéance sont évalués au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif.

Le coût amorti est calculé en prenant en compte toute décote ou prime lors de l'acquisition, sur la période allant de l'acquisition à l'échéance de remboursement. Pour les investissements comptabilisés en coût amorti, les profits ou pertes sont reconnus en résultat lorsque les investissements sont sortis, lorsqu'ils ont perdu de la valeur, et au travers du processus d'amortissement.

Ils font l'objet de tests de dépréciation en cas d'indication de perte de valeur. Une perte de valeur est comptabilisée si la valeur comptable est supérieure à la valeur recouvrable estimée.

Ces actifs sont inclus dans les actifs courants hormis ceux dont l'échéance est supérieure à 12 mois après la date de clôture.

2.10.3. Les prêts et créances

Les prêts et créances sont des actifs financiers non dérivés à paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif à l'exception de :

- ceux que l'entité a désignés, lors de leur comptabilisation initiale, comme étant à la juste valeur par le biais du compte de résultat ;
- ceux que l'entité, lors de leur comptabilisation initiale, désigne comme disponibles à la vente ;
- ceux pour lesquels le porteur peut ne pas recouvrer la quasi-totalité de son investissement initial, pour d'autres raisons que la détérioration du crédit, qui doivent être classés comme disponibles à la vente.

Les prêts et créances accordés sont évalués selon la méthode du coût historique (coût amorti) ou du taux d'intérêt effectif. Leur valeur au bilan comprend le capital restant dû, majoré des intérêts courus. Ils font l'objet de tests de valeur recouvrable, effectués dès l'apparition d'indices indiquant que celle-ci serait inférieure à la valeur au bilan de ces actifs et au minimum à chaque arrêté comptable. Lorsque la valeur recouvrable est inférieure à la valeur comptable, une perte de valeur est enregistrée en compte de résultat.

Sont retenus comme indices de dépréciation, en premier lieu tout retard de paiement à une échéance et plus généralement, toute information défavorable quant à la solvabilité du débiteur.

Ces actifs sont inclus dans les actifs courants hormis ceux dont l'échéance est supérieure à 12 mois après la date de clôture.

2.10.4. Les actifs financiers disponibles à la vente

Les actifs financiers disponibles à la vente sont les actifs financiers non dérivés qui ne font pas partie des catégories précitées. Ces actifs sont inclus dans les actifs non courants sauf si le Groupe estime les vendre dans les 12 mois suivant la date de clôture.

Ces actifs sont évalués selon leur valeur liquidative ou de cotation en fonction de la nature de l'instrument.

Les variations de juste valeur constatées sont comptabilisées dans les capitaux propres jusqu'à leur cession, à l'exception des pertes de valeur qui sont enregistrées en résultat lors de leur détermination.

Les pertes et gains de change des actifs en devises sont enregistrés en résultat pour les actifs monétaires et en capitaux propres pour les actifs non monétaires.

Cette catégorie comprend principalement les titres de participation non consolidés et les valeurs mobilières qui ne répondent pas aux autres définitions d'actifs financiers. Ils sont classés en autres actifs, courants et non courants et en trésorerie.

2.10.5. 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.

2.10.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie regroupe les liquidités en comptes bancaires et les liquidités détenues en caisses.

Les équivalents de trésorerie sont détenus pour faire face aux engagements de trésorerie à court terme plutôt que pour un placement ou d'autres finalités. Pour cela, ils doivent être facilement convertibles en un montant de trésorerie connu et être soumis à un risque négligeable de changement de valeur et ne sauraient avoir une échéance supérieure à 3 mois au moment de leur acquisition.

2.11. 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.

2.12. 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.

2.13. Impôt sur les résultats

La société FIPP et certaines de ses filiales ont opté pour le régime fiscal des SIIC avec effet au 1^{er} décembre 2011. De ce fait, le résultat relatif au secteur immobilier sera exonéré d'impôt sur les sociétés, les autres éléments du résultat y étant soumis.

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

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

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

2.14. Résultat par action

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

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

Le résultat dilué par action est calculé en divisant le « Résultat – Part du Groupe » par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation majoré de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives.

2.15. Revenus des immeubles

Les loyers sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée du bail et prennent en compte l'ensemble des remises accordées.

Les charges locatives refacturées et les charges locatives globales sont comptabilisées au fur et à mesure de leur engagement.

Les contrats de baux signés entre le groupe et ses locataires sont des contrats de location simple au sens de l'IAS 17. De manière générale, les baux incluent une clause de renouvellement de la période de location et une clause de ré-indexation du loyer ainsi que toutes les clauses généralement stipulées dans ce type de contrat.

Les informations complémentaires à la norme IFRS 7 sont présentées dans la note 9.9.

Les revenus nets des immeubles comprennent l'ensemble des produits et des charges directement rattachés à l'exploitation des immeubles.

2.16. Résultat de cession des immeubles de placement

Le résultat de cession d'immeubles de placement est constitué de la différence entre, d'une part, le prix de vente et les reprises de dépréciation, et d'autre part, la valeur nette comptable consolidée augmentée des frais de cessions.

2.17. Secteurs opérationnels

Conformément à la norme IFRS 8 « Secteurs opérationnels », l'information sectorielle présentée est établie sur la base des données de gestion internes utilisées pour l'analyse de la performance des activités et l'allocation des ressources par le « Principal Décideur Opérationnel ».

Un secteur opérationnel est une composante distincte du Groupe qui est engagée dans la fourniture de produits ou services distincts et qui est exposée à des risques et une rentabilité différents des risques et de la rentabilité des autres secteurs opérationnels.

Les secteurs opérationnels existants au 31 décembre 2016 sont les suivants :

- Bureaux,
- Commerces,
- Hôtels,
- Habitations.

De plus, le marché fluctuant en fonction de l'emplacement géographique, une présentation par zone géographique est également fournie, distinguant les quatre zones suivantes :

- Paris,
- Région Parisienne (hors Paris),
- Province,
- Etranger.

Un résultat net est présenté pour chaque secteur. Les immeubles de placements ainsi que les passifs financiers courants et non courants sont également présentés par secteur.

Note 3. Périmètre de consolidation

3.1. Liste des sociétés consolidées

Société	Adresse	N° RCS	% Contrôle	% Intérêt
Société mère				
SA	FIPP	2 rue de Bassano 75116 PARIS	542.047.212	entité consolidante
Sociétés en intégration globale				
SAS	ALLIANCE 1995	26 ave Georges Bizet 75016 PARIS	402.509.269	100% 100%
SCI	SCI BRIAULX	2 rue de Bassano 75116 PARIS	438.099.921	100% 100%
SCI	SCI BRIHAM	15 rue de la Banque 75002 PARIS	438.099.897	100% 100%
SARL	BSM	2 rue de Bassano 75116 PARIS	412.255.507	100% 100%
SA	HILLGROVE INVEST. GROUP	16 allée Marconi LUXEMBOURG	B161514	100% 100%
Private Ltd Cie	HILLGROVE LIMITED	31 Hill Street LONDON UK	9339805	100% 100%
SA	KENTANA	16 allée Marconi LUXEMBOURG	B 109516	100% 100%
SCI	SCI LE BREVENT	55 rue Pierre Charron 75008 PARIS	415.254.663	100% 100%
SC	LIPO	2 rue de Bassano 75116 PARIS	537 857 914	100% 100%
SNC	SAMRIF	55 rue Pierre Charron 75008 PARIS	389.164.617	100% 100%
SCI	SCI HALPYLLES	6 allée Cyclades 74960 CRAN GEVRIER	438 756 231	100% 100%
SA	FRANCE TOURISME IMMOBILIER	Les près de Flaine 74300 ARACHES LA FRASSE	380 345 256	51% 51%
SARL	SUISSE DESIGN ET CREATION	rue du Nant 22, 1207 GENEVE	CHE 115-592-633	100% 51%
SA	FIDRA	2 rue Gabriel Lippmann L5365 MUNSBACH Lux.	B61606	100% 51%
SCI	SCI MEGEVE INVEST	26 ave Georges Bizet 75016 PARIS	809 997 604	100% 100%
Entrée dans le périmètre de consolidation				
SA	FONCIERE PARIS NORD	15 rue de la Banque 75002 PARIS	542.030.200	23.05% 23.05%
EURL	PAMIER	15 rue de la Banque 75002 PARIS	440 342 178	23.05% 23.05%
SNC	MAINTREUIL	15 rue de la Banque 75002 PARIS	478 221 146	23.05% 23.05%
EURL	ARADIA	183 ave Descartes 93153 LE BLANC MESNIL	790 459 754	23.05% 23.05%
Sortie dans le périmètre de consolidation				
Aucune des sociétés antérieurement consolidées, n'a changé de méthode de consolidation par rapport à l'exercice précédent				

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

Aucune société contrôlée n'a été exclue de la consolidation.

Par ailleurs, la société FIPP détient une participation de 2,66% dans la société VENUS, SNC sise au 2, rue de Bassano, PARIS 16^{ème} RCS PARIS 334 284 890 (cf. § 4.2.1).

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

3.2. Evolution du périmètre

La direction générale estime avoir pris le contrôle exclusif de fait de la société FONCIERE PARIS NORD au cours de l'exercice.

Alors qu'à l'ouverture de la période la société FIPP détenait 750 000 actions de la société FONCIERE PARIS NORD (soit alors 4,79% du capital social), elle a demandé le remboursement de 8 000 000 ORA et s'est alors trouvé propriétaire d'autant d'actions nouvelles portant ainsi son taux de détention au 31 décembre 2016 à 23,05%.

Ce taux de détention n'est pas suffisant à lui seul pour caractériser le contrôle mais, au cours de l'exercice, la société FIPP a surtout apporté un soutien financier déterminant et exclusif à la société FONCIERE PARIS NORD.

En effet, en un premier temps, la société FIPP s'est engagée auprès de la société FONCIERE PARIS NORD à apporter les fonds nécessaires au respect du plan d'apurement des dettes fiscales de taxes foncières et de taxes sur les bureaux, négocié par la société FONCIERE PARIS NORD avec l'administration fiscale.

Le plan prend place jusqu'au mois de juin 2018 pour un montant total de 2,4 M€, la première échéance de 0,8 M€ est intervenue en juillet 2016.

Puis, en un second temps, en date du 3 octobre 2016, la société FIPP, s'est engagée à apporter à la société FONCIERE PARIS NORD, les fonds nécessaires à ses besoins de trésorerie (autres que la dette fiscale ci-avant évoquée) jusqu'en juin 2018 dans la limite de 1,85 M€.

Ces deux engagements de soutien financier traduisent clairement que la société FONCIERE PARIS NORD dépend de FIPP pour le financement d'une part importante de ses activités (IFRS 10 b19, b),i) et même pour la continuité de son exploitation. De plus, de par l'importance de son engagement financier, présent et passé, la société FIPP est exposée de façon disproportionnée par rapport à ses droits de vote, au rendement de la société FONCIERE PARIS NORD (IFRS 10 b19, d).

En outre, la société FIPP détient 141 826 718 ORA, remboursables en autant d'actions nouvelles, ces ORA constituent une réserve de droits de vote qui pourrait conduire la société FIPP à obtenir la majorité du capital social dans l'hypothèse de leur demande de remboursement ou au plus tard au terme des ORA, soit le 4 décembre 2019.

Enfin la majorité des membres du Conseil d'Administration sont des parties liées à la société FIPP (IFRS B18 d).

La conjonction de l'ensemble de ces éléments : le taux de détention, les droits de vote potentiels détenus, les administrateurs désignés, les financements accordés au cours de l'exercice et l'abstention dans le même temps des autres actionnaires, permet d'établir que les droits détenus sont suffisants pour conférer le pouvoir sur la société FONCIERE PARIS NORD.

Prenant en compte tous ces faits et circonstances, la date de la prise de contrôle de fait a été arrêtée au 3 octobre 2016, date du dernier élément significatif dans l'analyse de la prise de contrôle.

La société FONCIERE PARIS NORD est une société foncière cotée au compartiment C du marché Euronext Paris, société anonyme au capital de 379 602,53€ au 31 décembre 2016 (RCS 542 030 200), sise au 15 rue de la Banque, PARIS 2^{ème}.

Elle détient trois filiales à 100% dont les identités sont précisées au § 3.1.

L'intérêt du soutien financier apporté au groupe FONCIERE PARIS NORD réside essentiellement dans la situation géographique de ses biens immobiliers, en effet, la ville du Blanc Mesnil bénéficiera directement du projet structurant du Grand Paris avec la création sur son territoire, juste en face de nos immeubles, d'une gare ferroviaire du Grand Paris Express.

Cet équipement est couplé avec la volonté forte de la municipalité du Blanc Mesnil de mettre en œuvre un programme ambitieux de sa ville notamment et en premier lieu le quartier environnant de la future gare.

Cette localisation possède un intrinsèque et important potentiel de développement que le groupe FIPP entend valoriser.

Bilan consolidé abrégé du groupe Foncière Paris Nord au 31/12/2016

ACTIF	en K€	PASSIF	en K€
Immeuble de placement	18 529	Capitaux propres part groupe	1 407
Autres immobilisations	488	Provisions pour risques et charges	827
		Passif financier non courant	170
Total des actifs non courants	19 017	Total des dettes non courantes	996
Créances commerciales	1 463	Passif financier courant	6 365
Autres actifs courants	750	Prêt FIPP	1 958
Trésorerie	54	Dettes commerciales	2 361
		Dettes fiscales et sociales	7 507
		Autres dettes courants	689
Total des actifs courants	2 267	Total des passifs courants	18 880
Total actif	21 283	Total Passif	21 283

Le patrimoine immobilier du Groupe représente une surface totale d'environ 52 000 m², constituée de 3 immeubles, édifiés sur un terrain de près de 4 hectares, exclusivement située en région parisienne dans le Centre d'Affaires Paris-Nord au Blanc-Mesnil (93). Le bâtiment abritant le Restaurant Inter-Entreprises (RIE) et représentant environ 4 000 m², appartient pour sa part au syndicat de copropriété du Centre d'Affaires dans lequel le Groupe a une participation de 98,31%.

La valeur du patrimoine immobilier ressort à 18 529 K€ au 31 décembre 2016. Les immeubles sont valorisés suivant la méthode du coût amorti, en effet, eu égard au changement de PLU (Plan Local d'Urbanisme) intervenu pour la zone sur laquelle se situent les immeubles puis du gel de cette zone, servitude consistant à bloquer toute construction pour une durée maximale de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, la juste valeur n'est plus déterminable de manière fiable dans l'ignorance de la densité constructible sur la zone au terme du gel et de son exacte destination.

La situation nette consolidée ressortait au 03 octobre 2016, à 1 746 K€, intégrant un résultat acquis depuis le début de l'exercice de (-2 103 K€) ; le résultat généré postérieurement à la prise de contrôle se soldant par une perte complémentaire de -339 K€.

Les dettes financières courantes sont représentatives :

- pour 6 059 K€ de deux emprunts bancaires auprès de la BNP Paribas et du Crédit Foncier de France, dont le remboursement in fine, après des différés de règlement, a été négocié au 31 décembre 2017 ;
- pour 305 K€ de la partie dette des ORA (Les Obligations Remboursables en Actions, sont analysées comme des instruments financiers hybrides présentant deux composantes un instrument de dette puis pour la partie complémentaire, un instrument de capitaux propres).

Les dettes fiscales et sociales enregistrent notamment un contentieux sur la taxe foncière pour les périodes de 2010 à 2015 pour un montant de 6 297 K€ ; plusieurs instances contentieuses sont en cours, elles sont relatées au § 9.3.

Les contreparties à l'entrée des actifs et des passifs du sous groupe FONCIERE PARIS NORD sont :

- l'annulation des actions et des ORA détenues après leur valorisation à la juste valeur (1 284 K€)(de niveau 3), établie sur la base de la situation nette consolidée du sous groupe FONCIERE PARIS NORD en l'absence de

cotation boursière des ORA ; la revalorisation à la juste valeur des instruments financiers de contrôle (actions et ORA) a généré un produit financier de 1 284 K€ ;

- l'annulation de la quote part interne au groupe de la partie dette financière des ORA (182 K€)
- la création de participations ne donnant pas le contrôle (1 344 K€), établis sur la seule base du pourcentage de participation à la date de la prise de contrôle, en excluant l'exercice ou la conversion possibles des droits de votes potentiels et autres dérivés.
- La constatation d'un écart d'acquisition de 699 K€ ; cet écart a été totalement déprécié dans les comptes.

Conformément à IFRS 3 révisée la société dispose d'un délai de 12 mois à compter de la date de prise de contrôle de FPN pour finaliser l'allocation et le calcul définitif du montant de l'écart d'acquisition. Les montants comptabilisés à ce titre dans les comptes consolidés de FIPP au 31/12/2016 sont donc susceptibles d'être ajustés au terme de ce délai.

La norme IFRS 10 B89 impose de présenter la répartition des capitaux propres et du résultat net des entités consolidées **sur la seule base du pourcentage de participation** au capital que détient FIPP dans les sociétés entrant dans son périmètre de consolidation au 31 décembre 2016. **Les droits potentiels que détient FIPP dans ces sociétés ne peuvent être pris en compte selon cette même norme.**

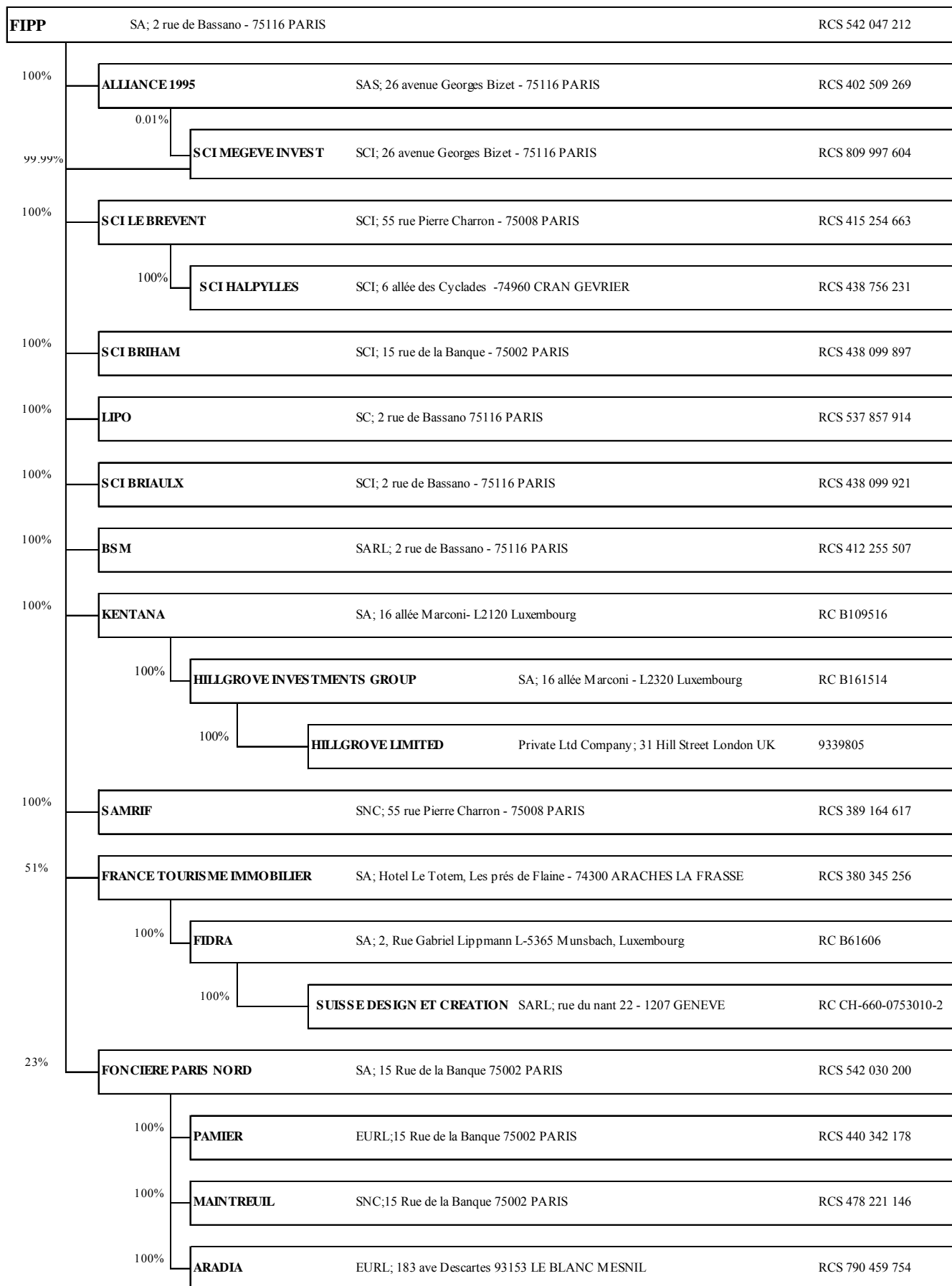
Au 31 décembre 2016, FIPP consolide pour la première fois par intégration globale la société Foncière Paris Nord (FPN ci-après). A cette même date, les droits que détient FIPP dans la société FPN sont de 23,05 %.

Le 4 décembre 2014, FIPP a converti les créances qu'elle détenait sur FPN en Obligations Remboursables en Actions (ci-après ORA). Ce contrat prévoit explicitement que les ORA sont remboursables sans condition, à tout moment et, qu'en tout état de cause, toutes les ORA non remboursées avant leur terme (le 4 décembre 2019) le seront de plein droit à cette date.

Au 31 décembre 2016, FIPP dispose de 141 826 718 ORA restant à lui être remboursées en actions FPN sur un total de 166 904 075 ORA FPN non remboursées à cette même date. Si l'ensemble des ORA FPN avait été remboursé au 31 décembre 2016, le pourcentage de droits au capital détenu par FIPP dans FPN, aurait ainsi été de 73,50%. En conséquence de ces droits à terme, la réserve consolidée affectée aux minoritaires aurait été minorée de 710 K€, droits revenant à FIPP au plus tard le 4 décembre 2019.

La société FIPP a accru sa participation dans la société FRANCE TOURISME IMMOBILIER par le rachat de 0,40 % du capital, elle exerce dorénavant un contrôle à hauteur de 51,02%.

3.3. Organigramme du groupe FIPP



Note 4. Notes annexes : bilan

4.1. Actifs non courants non financiers

4.1.1. Variation de la valeur des immeubles de placements

Au 31 décembre 2016 :

Immeubles de placement (IAS 40)	Valeur Nette Comptable 31/12/2015	Variation de périmètre	Entrées (dépenses immobilisées) (1)	Sorties (cessions d'immeubles)	Transfert	Ecart de change (2)	Variation de juste valeur (3)	Valeur au 31/12/2016
Juste valeur	67 041		248		-5	-2 334	1 875	66 825
							Amortissement et dépréciation	
Coût amorti (Immeubles Foncière Paris Nord)		17 571	80				963	18 614
	67 042	17 572	329		-4	-2 333	2 839	85 440

(1) Les travaux immobilisés concernent essentiellement :

Les chalets de Megève pour 178 K€,
Le centre commercial Clos la Garenne à Fresnes pour 53 K€.

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

(3) La variation de juste valeur des immeubles du patrimoine est de 1 875 K€. Sa contrepartie est comptabilisée en produit. La variation ressort à + 2,8 % à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2016. Les principales variations de juste valeur concernent :

- L'immeuble « Le Varet » aux Arcs 2000 + 900 K€,
- L'immeuble « Aujon » à Flaine + 615 K€,
- Le chalet Route du Planay à Megève + 412 K€,
- Le centre commercial Clos la Garenne à Fresne -53 K€.

La méthodologie de la juste valeur, son niveau de classement eu égard à la norme IFRS 13 ainsi que sa sensibilité sont précisés au § 2.5.

Au 31 décembre 2015 :

En K€	Valeur Nette Comptable 31/12/2014	Entrées (dépenses immobilisées) (1)	Sorties (cessions d'immeubles) (2)	Transfert (3)	Ecart de change (4)	Variation de juste valeur (5)	Valeur au 31/12/2015
Immeubles de placement (IAS 40)	70 763	2 941	-770	-7 450	897	660	67 041

(1) Les travaux immobilisés concernent essentiellement :

- L'hôtel du Parc des Expositions à Vanves pour 818 K€, travaux effectués avant le transfert de l'immeuble dans la catégorie des immobilisations corporelles,
- L'immeuble LE TOTEM à Flaine pour 1 838 K€,
- Les droits d'enregistrement et frais de cession sur l'immeuble LE TOTEM (cf. (3) ci-dessous) pour 290 K€.

(2) L'appartement situé dans un ensemble immobilier dénommé LES BALCONS DE PRALONG à Courchevel a été cédé à sa juste valeur (770 K€) le 11 août 2015.

(3) Au cours de l'exercice, les immeubles Le TOTEM à Flaine et l'hôtel du Parc des Expositions à Vanves ont fait l'objet d'un échange entre leur propriétaire respectif les sociétés BRIHAM et FRANCE TOURISME IMMOBILIER. L'Hôtel du Parc des Expositions après des travaux à réaliser aura pour vocation d'être exploité directement par le groupe, cet immeuble ne répond donc plus à la définition des immeubles de placement (IAS 40) et a été reclassé en immobilisation corporelle (IAS 16). Conformément à cette norme, la valeur de transfert de l'immeuble est sa juste valeur à la date du changement de son utilisation (IAS 16.60) soit 7 450 K€,

(4) L'écart de change concerne l'immeuble sis à Londres,

(5) La variation de juste valeur des immeubles du patrimoine est de 660 K€. Sa contrepartie est comptabilisée en produit. La variation ressort à + 2,6 % à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2014. Les principales variations de juste valeur concernent :

- L'immeuble « Le Varet » aux Arcs 2000 + 800 K€,
- L'immeuble de Charles Street à Londres + 688 K€,
- L'immeuble « Aujon » à Flaine + 300 K€,
- Le chalet Route du Planay à Megève + 242 K€,
- L'immeuble « LE TOTEM » à Flaine - 430 K€, dont - 290 K€ afférents aux droits d'enregistrement et frais de cession relatif à l'échange,
- L'Hôtel du Parc des Expositions - 942 K€, cette variation de juste valeur est afférente à la période pendant laquelle l'immeuble était classifié dans la catégorie des immeubles de placement, elle résulte principalement de la perte de valeur que constitue l'indemnité de résiliation de bail de 700 K€, enregistrée en immobilisation, versée dans le cadre du protocole conclu avec l'ancien locataire.

La méthodologie de la juste valeur, son niveau de classement eu égard à la norme IFRS 13.

4.1.2. Variations des actifs corporels hors immeubles de placement

Au 31 décembre 2016 :

en K€

Valeurs Brutes	31/12/2015	Transfert	Acquisitions	Cessions	Variation de périmètre	31/12/2016
Immeubles	7 740		196		5	7 941
Autres immobilisations corporelles	75		25		306	407
TOTAL	7 815	0	221	0	311	8 348
Amortissements et dépréciations	31/12/2015	Transfert	Dotations	Cessions et Reprises	Variation de périmètre	31/12/2016
Immeubles	290					290
Autres immobilisations corporelles	59		13		124	196
TOTAL	349		13	0	124	486
Valeurs Nettes	7467					7 862

Les acquisitions de 196 K€ concernent les travaux effectués sur l'hôtel du Parc des Expositions à Vanves.

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

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

Au 31 décembre 2015 :

Valeurs Brutes	31/12/2014	Transfert	Acquisitions	Cessions	Variation de périmètre	31/12/2015
Immeubles		7 450	290			7 740
Autres immobilisations corporelles	97		3	-3	-22	75
TOTAL	97	7 450	293	-3	-22	7 815
Amortissements et dépréciations	31/12/2014	Transfert	Dotations	Cessions et Reprises	Variation de périmètre	31/12/2015
Immeubles			290			290
Autres immobilisations corporelles	69		11	-10	-11	59
TOTAL	69		301	-10	-11	349
Valeurs Nettes	28					7 467

Les immobilisations corporelles enregistrent le reclassement de l'immeuble de l'Hôtel du Parc des Exposition à Vanves pour 7 450 K€.

La propriété de cet immeuble ayant été transférée de la société BRIHAM à la société FRANCE TOURISME IMMOBILIER, des droits d'enregistrement et des frais de cession ont été acquittés et comptabilisés en immobilisation pour 290 K€, ils ont été entièrement dépréciés à la clôture.

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

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

4.1.3. Variations des actifs incorporels

Au 31 décembre 2016 :

en K€	31/12/2015	Acquisitions	Cessions	Entrées de périmètre	31/12/2016
Valeurs Brutes	753	2	-3	109	861
en K€		Dotations	Cessions et Reprises	Entrées de périmètre	
Amortissements/dépréciations	2			109	111
Valeurs Nettes	751				749

L entrée dans le périmètre du groupe FONCIERE PARIS NORD s'est traduite par la constatation d'un écart d'acquisition pour 699 K€ qui a été analysé comme une non valeur et a été totalement déprécié (cf. note 3.2).

Les autres immobilisation incorporelles sont principalement la marque JACQUES FATH (maroquinerie de luxe) pour 730 K€, et une licence IV pour 21 K€.

Au 31 décembre 2015 :

en K€	31/12/2014	Acquisitions	Cessions	Entrées de périmètre	31/12/2015
Valeurs Brutes	732	21			753
en K€		Dotations	Cessions et Reprises	Entrées de périmètre	
Amortissements/dépréciations	1	1			2
Valeurs Nettes	731				751

Les immobilisations incorporelles sont composées de la marque JACQUES FATH (maroquinerie de luxe) pour 730 K€, du site internet de la société pour une valeur nette comptable nulle et d'une licence IV acquise au cours de l'exercice pour 21 K€.

Les règles et méthodes concernant les éventuelles dépréciations sont développées dans la note 2.7. Aucune dépréciation n'a été enregistrée au 31 décembre 2015.

4.2. Actifs financiers courants et non courants

Les actifs financiers se répartissent comme suit entre les différentes catégories prescrites par la norme IAS 39:

2016										
Actifs financiers en Kp	31/12/2016									
	Actifs détenus à des fins de transaction	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	Total bilan	Coût amorti	Juste valeur enregistrée par capitaux propres	Juste valeur enregistrée par résultat	Juste Valeur	Niveau de juste valeur
Actifs financiers non courants			255	6 955	7 210	255	6 955		7 210	1 et 2
Clients et comptes rattachés			2 380		2 380	2 380			2 380	N/A
Autres créances			2 072		2 072	2 072			2 072	N/A
Autres actifs courants			43		43	43			43	N/A
Actifs financiers courants				196	196			196	196	1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20 487				20 487	20 487			20 487	N/A

2015										
Actifs financiers en Kp	31/12/2015									
	Actifs détenus à des fins de transaction	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	Total bilan	Coût amorti	Juste valeur enregistrée par capitaux propres	Juste valeur enregistrée par résultat	Juste Valeur	Niveau de juste valeur
Actifs financiers non courants			37	6 675	6 712	37	6 675		6 712	1 et 2
Clients et comptes rattachés			820		820	820			820	N/A
Autres créances			1 627		1 627	1 627			1 627	N/A
Autres actifs courants			11		11	11			11	N/A
Actifs financiers courants				136	136			136	136	1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 277				3 277	3 277			3 277	N/A

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

Au 31 décembre 2016 :

Actifs financiers en Kp	2016							
	31/12/2015	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	31/12/2016	Echéance		
						à 1 an au plus	de 1 an à 5 ans	à plus de 5 ans
Dépôts à terme nantis								
Actifs financiers disponibles à la vente (1)	6 675	280			6 955		6 955	
Dépôts (fonds de roulement)(2)	37			217	254	254		
Prêts								
Actif financier de transaction								
Autres								
TOTAUX	6 713	280	0		7 210	254	6 955	

1) Les actifs financiers disponibles à la vente sont constitués :

de 4 172 titres de la SNC VENUS (soit une participation de 2,66% pour 6 955 K€). La société VENUS est une société immobilière filiale du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT. Une décision de la Cour d'appel de Paris du 27 février 2014, annulant notamment les apports d'actifs effectués en 2009 par la société FRANCE IMMOBILIER GROUP au profit de la SNC VENUS fait courir un risque patrimonial à la société VENUS, sans que ce risque puisse être apprécié à ce jour eu égard aux incertitudes qu'emportent cette décision juridique. Cette décision est consultable sur le site www.acanthedeveloppement.fr. Une ordonnance du juge-commissaire du 26 février 2016 a autorisé le liquidateur judiciaire de la société FIG à signer un protocole d'accord qui mettrait notamment fin à cette procédure en contrepartie d'une contribution volontaire au passif de la liquidation judiciaire

de la société FIG. Cette ordonnance a fait l'objet de recours qui sont pendants devant le Tribunal de commerce de Paris. Le protocole, une fois signé par le liquidateur judiciaire, devra ensuite faire l'objet d'un jugement d'homologation par le Tribunal de commerce de Paris.

Les actions et les ORA détenues sur la société FONCIERE PARIS NORD ont été 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 qui sont éliminées en consolidation.

Tous les actifs financiers relatifs à la société FONCIERE PARIS NORD avaient été dépréciés à la précédente clôture.

(2) Les dépôts (fonds de roulement) concernent les sommes versées aux syndicats des immeubles exploités.

Au 31 décembre 2015 :

Actifs financiers en K€	31/12/2014	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	31/12/2015	Echéance		
						à 1 an au plus	de 1 an à 5 ans	à plus de 5 ans
Dépôts à terme nantis								
Actifs financiers disponibles à la vente (1)	9 130	307	-2 762		6 675		6 675	
Dépôts (fonds de roulement)(2)	36	1			37	37		
Prêts (3)	112	287	-399					
Actif financier de transaction								
Autres								
TOTAUX	9 278	595	-3 161		6 713	37	6 675	

1) Les actifs financiers disponibles à la vente sont constitués :

- de 4 172 titres de la SNC VENUS (soit une participation de 2,66% pour 6 675 K€,
- de 750 000 actions de la société FONCIERE PARIS NORD, issues de l'exercice de 375 000 BSA (Bons de Souscription d'Actions) et valorisée à une valeur nulle au 31 décembre 2015 ,
- et de 149 826 718 ORABSA (Obligations Remboursables en Actions à Bon de Souscription d'Actions) émise par la société FONCIERE PARIS NORD pour une valeur nette nulle (valeur brute de 7 359 K€ et une dépréciation de 7 359 K€ dont 2 399 K€ au titre de l'exercice) et des intérêts courus s'y rapportant d'une valeur brute de 77 K€, également dépréciée à 100% (concernant l'ensemble des dépréciations sur le groupe FPN cf. § 1.1).

Les ORA constituent des droits de vote potentiels à prendre en compte entre autres critères pour l'analyse du contrôle.

Toutefois l'analyse menée à la clôture a mis en évidence l'absence de contrôle à cette date.

En effet, au regard de la norme IFRS 10, ces droits de vote potentiels ne constituent pas, eu égard à l'existence d'obstacles économiques et administratifs à la clôture, des droits substantiels (IFRS 10.B47), critère indispensable pour qu'ils puissent être pris en compte dans l'analyse du contrôle. C'est pour cette raison que la société FONCIERE PARIS NORD n'a pas été consolidée au 31 décembre 2015.

(2) Les dépôts (fonds de roulement) concernent les sommes versées aux syndicats des immeubles exploités.

(3) Le prêt consenti à la société FONCIERE PARIS NORD pour un montant brut de 399 K€, entièrement déprécié à la clôture.

4.2.2. Stocks

Au 31 décembre 2016 :

en K€	31/12/2015	Acquisitions	Diminutions	Entrées de périmètre	31/12/2016
Marchandises	62				62
Articles de Maroquinerie	81				81
Totaux	143				143

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

Au 31 décembre 2015 :

en K€	31/12/2014	Acquisitions	Diminutions	Entrées de périmètre	31/12/2015
Marchandises	62				62
Articles de Maroquinerie	81				81
Totaux	143				143

4.2.3. Clients et comptes rattachés et autres créances

Au 31 décembre 2016 :

en Kp	31/12/2016					
	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	3 668	-1 289	2 380	2 380		
Autres créances	2 119	- 47	2 072	2 072		
TOTAUX	5 787	-1 336	4 452	4 452		

Les autres créances au 31 décembre 2016, sont composées principalement de :

- La TVA déductible pour 1 651 K€,
- De fournisseurs débiteurs pour 52 K€,
- Des créances fiscales pour 9 K€,
- Des avoirs à recevoir pour 42 K€
- Une saisie attribution dans le cadre d'un litige en cours pour 51 K€.

Au 31 décembre 2015 :

en Kp	31/12/2015					
	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	1 126	306	820	820		
Autres créances	1 627		1 627	1 627		
TOTAUX	2 753	306	2 447	2 447		

Consécutivement au protocole conclu le 16 octobre 2015 avec la société SERC (cf. 9.3), la créance de ce client a été entièrement contre passée pour partie en perte (1 299 K€) et le solde en immobilisation (700 K€). La perte est compensée par la reprise de la provision pour dépréciation de cette créance qui a généré un produit de 1 709 K€.

Les autres créances au 31 décembre 2015, sont composées principalement de :

- La TVA déductible pour 909 K€,
- De fournisseurs débiteurs pour 52 K€,
- Des créances fiscales pour 54 K€,
- Des avances aux notaires pour 451 K€.

4.2.4. Actifs financiers courants

Au 31 décembre 2016 :

En K€	ISIN	Solde au 31/12/2015	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cession	Solde au 31/12/2016
<u>Actions</u>						
ACANTHE DEVELOPPEMENT	FR 0000064602	133		61		194
ADC SIIC	BE 0974269012	3		-1		2
		136		60		196

Les actifs financiers sont constitués par des actions ACANTHE DEVELOPPEMENT et ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC valorisé à leur cours de clôture au 31 décembre 2016.

Au 31 décembre 2015 :

En K€	ISIN	A nouveau	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cession	Solde au 31/12/2015
<u>Actions</u>						
ACANTHE DEVELOPPEMENT	FR 0000064602	103		30		133
ADC SIIC	BE 0974269012	2		1		3
		105		31		136

4.2.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie

en milliers d'€	Valeur nette 31/12/2016	Valeur nette 31/12/2015
SICAV monétaires		
Disponibilités	20 487	3 277
TOTAL	20 487	3 277

Les flux de trésorerie qui ont conduit à l'augmentation de la trésorerie par rapport à la clôture précédente sont décrits dans le tableau de flux.

4.2.6. Immeubles destinés à la vente

Au 31 décembre 2016 aucun immeuble ne répond à la définition de cette catégorie d'actif.

4.3. Capitaux propres

Au 31 décembre 2016, 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 7 168 986 actions valorisées à 997 K€.

4.3.1. Description de la structure du capital

	ACTIONNARIAT FIPP au 31/12/16			ACTIONNARIAT FIPP au 31/12/15		
	Actions	% de capital	% de droits de vote	Actions	% de capital	% de droits de vote
Monsieur Alain Duménil	6 421 598	5,24%	5,57%	3 411 003	2,79%	2,96%
Rodra Investissement	49 361 425	40,30%	42,81%	49 361 425	40,30%	42,81%
ADC SIIC	6 000 000	4,90%	5,20%	6 000 000	4,90%	5,20%
FIPP (autodétention)	39 501	0,03%	0,00%	40 301	0,03%	0,00%
Kentana (autocontrôle)	1 777 476	1,45%	0,00%	1 777 476	1,45%	0,00%
Alliance 1995 (autocontrôle)	5 351 209	4,37%	0,00%	5 351 209	4,37%	0,00%
Sous total AD et sociétés controlées et détenues directement ou indirectement	68 951 209	56,30%	53,58%	65 941 414	53,84%	50,97%
Flottant	53 520 345	43,70%	46,42%	56 530 140	46,16%	49,03%
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.

4.3.2. L'information sur les pactes d'actionnaires

Les obligations de déclaration et de publicité des pactes et conventions d'actionnaires sont encadrés par les dispositions de l'article L. 233-11 du code de commerce et l'article 223-18 du règlement général de l'AMF. 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.

4.3.3. L'information spécifique lorsque la Société est contrôlée

La Société est contrôlée comme décrit ci-dessus ; toutefois, la Société estime qu'il n'existe pas de risque que le contrôle soit exercé de manière abusive.

4.3.4. Participations ne donnant pas le contrôle

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

a) FRANCE TOURISME IMMOBILIER

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

La société FRANCE TOURISME IMMOBILIER contrôle à 100% une filiale la société FIDRA, SA, 2 rue Gabriel Lippmann - L5365 Munsbach, Luxembourg (B 61606), et une sous filiales 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 (-305) K€.

Le cumul des réserves consolidées et du résultat de l'exercice revenant aux participations ne donnant pas le contrôle s'élève à la clôture à 5 052 K€.

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

en K€	France TOURISME IMMOBILIER	SUISSE DESIGN CREATION	FIDRA
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-
<u>informations financières abrégées</u>			
Actifs non courants	1		730
Actifs courants	1290	11	7058
<i>dont trésorerie</i>	15	6	3
Passifs courant	-6577	-796	-571
Produit	153	17	59
<i>dont produits financiers d'intérêt</i>	1		59
Dotations aux amortissements	-1		
Charges financières d'intérêt	-57		-1
Résultat net	-556	-21	-43
Résultat global total	-556	-21	-43

b) FONCIERE PARIS NORD

La société FONCIERE PARIS NORD est une société foncière cotée au compartiment C du marché Euronext Paris, société anonyme au capital de 379 602,53€ au 31 décembre 2016 (RCS 542 030 200), sise au 15 rue de la Banque, Paris 2^{ème}.

Elle détient trois filiales à 100% :

- EURL PAMIER sise au 15, rue de la Banque, Paris 2^{ème} (RCS 440 342 178);
- SNC MAINTREUIL, sie au 15, rue de la Banque, Paris 2^{ème} (RCS 478 221 146);
- EURI ARADIA, 183 avenue Descartes Le Blanc Mesnil (93153) (RCS 790 459 754).

Le résultat net de l'exercice de ce sous groupe attribué aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle est de -261 K€.

Le cumul des réserves consolidées et du résultat de l'exercice revenant aux participations ne donnant pas le contrôle s'élève à la clôture à 1 083 K€.

Cette participation ne donnant pas le contrôle sera affecté par le remboursement des ORA (cf.§ 3.2) si les ORA avaient toutes été remboursée, la participation ne donnant pas le contrôle en aurait été minoré de -701 K€.

en K€	sous consolidation FONCIERE PARIS NORD
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	-
<u>Informations financières</u>	
Actifs non courants	18 318
Actifs courants	2 262
<i>dont Trésorerie</i>	54
Passifs non courants	(891)
<i>dont dette financière</i>	(64)
Passifs courants	(188 600)
<i>dont dette financière</i>	(8 246)
Produits	1 104
<i>dont produits financiers d'intérêt</i>	9
Dotations aux amortissements	(200)
Charges financières d'intérêt	(48)
Résultat net	(339)
Résultat global total	(339)

4.4. Provisions pour risques et charges

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

::

En K€	2015	2016
Litiges prud'hommaux	190	186
Litiges avec des fournisseurs	4	290
Litiges avec des locataires		540
TOTAL	194	1 016

Les provisions concernant le sous groupe FONCIERE PARIS NORD se montent à 826 K€.

4.5. Passifs financiers

4.5.1. Détail des passifs financiers courants et non courants

Au 31 décembre 2016 le montant total des passifs financiers courants et non courants auprès des établissements bancaires s'élève à 15 227 K€ (dont 6 204 K€ émanant de FONCIERE PARIS NORD) contre 10 448 K€ au 31 décembre 2015.

L'endettement net, calculé par différence entre les passifs financiers bruts envers les établissements bancaires et la trésorerie et équivalents de trésorerie, ressort à -5 260 K€ au 31 décembre 2016 contre 7 171 K€ au 31 décembre 2015.

Dettes en milliers d'€	31/12/2016	31/12/2015
Passifs non courants		
Emprunts obligataires	44	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit > 1 an		9 000
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	44	9 000
Passifs courants		
Emprunts obligataires	24	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an	15 059	1 414
Découverts bancaires		
Intérêts courus	99	33
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	15 183	1 448
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	15 227	10 448
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20 487	3 277
ENDETTEMENT NET	-5 260	7 171

Le capital restant dû des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ressort à 15 059 K€ au 31 décembre 2016. Ce montant n'est composé que d'emprunts à taux variable.

Les échéances, la nature des taux et leur périodicité ou date de re-fixation pour tous les contrats souscrits au 31 décembre 2016, ainsi que les flux de trésorerie nécessaires à l'extinction des emprunts (remboursement des échéances de capital et d'intérêts futurs) se décomposent ainsi :

Emprunt	Nature du taux	Date Changement de Taux	Date fin d'emprunt	TAUX	Parts				Total des décaissements
					< 3 mois	> 3 mois et < 1an	>1 an et < 5 ans	à + 5 ans	
Credit Agricole du Luxembourg	Euribor 3 Mois + 1 %	Annuel	sept-2017	0,940%		9 086			En K€ 9 086
BNP	Euribor 3 Mois + 3 %	Trim.	dec-2017		25	3 424			3 450
Crédit Foncier de France	Euribor 3 Mois + 3 %	Trim.	dec-2017		20	2 774			2 794
Sous Total Euribor					45	15 284			15 330
TOTAL GENERAL					45	15 284			15 330

L'emprunt souscrit auprès de la Banque RBS COUTTS qui avait fait l'objet d'un accord de différé d'échéance a été entièrement remboursé au 31 mars 2016.

Après des négociations avec les organismes prêteurs, matérialisées par des avenants aux contrats initiaux conclus en date du 21 octobre 2016, les emprunts deu sous groupe FONCIERE PARIS NORD ont vu leur échéance de remboursement in fine portés au 31 décembre 2017.

Echéancier et juste valeur des dettes

Au 31 décembre 2016 :

en milliers d'€	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à + de 5 ans	TOTAL	Coût amorti	TIE	Juste valeur	Niveau de juste valeur
Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit (1)	64	15 163		15 227	104	15 123	10 448	N/A
Dépôts et cautionnements	464			464	464		464	N/A
Dettes fournisseurs	3 376			3 376	3 376		3 376	N/A
Dettes fiscales et sociales	8 070			8 070	8 070		8 070	N/A
Autres dettes	22 354			22 354	22 354		22 354	N/A
Autres passifs courants	239			239	239		239	N/A
TOTAUX	34 567	15 163		49 730	34 607	15 123	44 951	

(1) dont intérêt courus 75 K€

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

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

- Les dettes de personnel et de charges sociales pour 160 K€,
- De dettes de TVA pour 771 K€,
- Taxes foncières pour 6 335 K€ dont 6 296 K€ afférents au sous groupe FONCIERE PARIS NORD (cf. § 9.3),
- Taxe sur les bureaux pour 501 K€ afférents au sous groupe FONCIERE PARIS NORD ;
- Taxes liées à la filiale HILLGROVE LIMITED pour 43 K€,
- Taxes liées à la filiale FIDRA pour 153 K€,
- Taxes diverses pour 28 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- Avance en compte courant reçu de la société RODRA pour 21 008 K€ (dont 21 000 K€ de prêt et 8 K€ d'intérêts courus),
- Avance en compte courant reçu de la société VENUS pour 601 K€ (dont 600 K€ de prêt et 1 K€ d'intérêts courus),
- Avoirs à établir pour 430 K€, correspondants à la reddition des comptes de locataires dont 428 K€ afférent au sous groupe FONCIERE PARIS NORD pour des reddition de charges concernant les années 2009 à 2012 ; et de marchandises à retourner,
- De la dette issue d'un protocole soldant un litige pour 57 K€,
- D'une dette vis à vis du gestionnaire d'immeuble de FONCIERE PARIS NORD pour 73 K€,
- D'une dette vis-à-vis de la COFACE de 55 K€.

Au 31 décembre 2015 :

en milliers d'€	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à + de 5 ans	TOTAL	Coût amorti	TIE	Juste valeur	Niveau de juste valeur
Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit (1)	1 448	9 000		10 448	34	10 414	10 448	N/A
Dépôts et cautionnements	310			310	310		310	N/A
Dettes fournisseurs	1 893			1 893	1 893		1 893	N/A
Dettes fiscales et sociales	725			725	725		725	N/A
Autres dettes	281			281	281		281	N/A
Autres passifs courants	239			239	239		239	N/A
TOTAUX	4 896	9 000		13 896	3 482	10 414	13 896	

(1) dont intérêt courus 34 K€

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

Par ailleurs, la valeur nette comptable des emprunts à taux variable constitue une approximation raisonnable de leur juste valeur.

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

- Les charges sociales pour 166 K€,
- De dettes de TVA pour 128 K€,
- L'impôt sur les sociétés de la société BSM pour 161 K€,
- Taxes liées à la filiale HILLGROVE pour 98 K€,
- Taxes liées à la filiale FIDRA pour 141 K€,
- Taxes diverses pour 31 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- Avoirs à établir pour 4 K€, correspondants à la reddition des comptes de locataires et de marchandises à retourner,
- De la dette issue du litige prud'homal KOEFF dont le règlement est étalé pour 45 K€,
- D'encaissements à reverser pour 18 K€,
- Des clients créditeurs pour 41 K€,
- D'une dette vis-à-vis de la COFACE de 137 K€.

Note 5. Notes annexes : compte de résultat

5.1. Revenus nets des immeubles

Les revenus nets des immeubles comprennent l'ensemble des produits et des charges directement rattachés à l'exploitation des immeubles.

en milliers d'€	31/12/2016	31/12/2015
Loyers	1 889	1 999
Charges locatives refacturées	627	491
Charges locatives globales	(1 291)	(1 331)
Revenus nets des immeubles	1 225	1 159

Au 31 Décembre 2016, le chiffre d'affaires du groupe FIPP s'élève à 2 516 K€ (dont 1 889 K€ de revenus locatifs et 627 K€ de charges locatives refacturées) contre 2 490 K€ (dont 1 999 K€ de revenus locatifs et 491 K€ de charges locatives refacturées) en 2015.

Une hausse de chiffre d'affaires de 1%, soit 26 K€, a donc été constatée entre 2015 et 2016.

La baisse des revenus locatifs (-110 K€) est atténuée par la hausse des charges locatives refacturées (+136 K€).

L'activité hôtelière a enregistré une diminution de son chiffre d'affaires de -115 K€.

Cette baisse s'explique par la vacance, en 2016, de l'Hôtel du Parc des Expositions, en cours de restructuration. Il avait généré 273 K€ sur 2015.

La franchise accordée au locataire de l'hôtel Le Totem à Flaine s'est terminée en juin 2016. Il y a donc eu une augmentation du chiffre d'affaires de +149 K€ par rapport à 2015 pour ce site.

L'hôtel des Arcs 2000 a généré une augmentation du chiffre d'affaires de +9 K€.

L'activité résidentielle en 2016 a connu une diminution de -20 K€ par rapport à 2015. Cette baisse s'explique par un chiffre d'affaires réalisé en 2015 de 11 K€ avec l'appartement situé à Courchevel et vendu courant 2015.

D'autre part, le cours de change de la livre sterling / € défavorable entre la moyenne annuelle 2015 (1GBP = 1,37 €) et 2016 (1GBP = 1,22 €) a eu un impact de -44 K€ pour le bien situé à Londres.

Enfin, le chiffre d'affaires des biens sis à Megève a augmenté de +35 K€ en 2016 par rapport à 2015.

Le départ de deux locataires en 2015 dans le Centre Commercial du Clos la Garenne à Fresnes provoque une baisse de -38 K€.

Enfin, l'intégration, en octobre, de l'activité de l'ensemble immobilier appartenant au groupe FONCIERE PARIS NORD a généré sur la période un chiffre d'affaires de 199 K€.

Le groupe n'a pas comptabilisé de loyers conditionnels sur l'exercice 2016.

La description générale des dispositions des contrats de location est faite dans la note 2.15.

5.2. Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel est défini comme la différence de l'ensemble des charges et produits ne résultant pas des activités financières des sociétés mises en équivalence, des écarts d'acquisitions négatifs, des activités abandonnées et de l'impôt conformément à la recommandation CNC 2009-R-03.

En milliers d'€	31/12/2016	31/12/2015
Frais de personnel	(534)	(648)
Autres frais généraux	(1 086)	(1 037)
Autres produits et charges	(582)	(1 308)
Variation de valeur des immeubles de placement	1 875	660
Dotations aux autres amortissements et provisions	(1 069)	(398)
Reprises des autres amortissements et provisions	991	1 914
Résultat de cession des entités déconsolidées		(1)
Charges / Produits Net(tes) d'Exploitation	(405)	(818)
Résultat de cession d'immeubles de placement		
Résultat opérationnel	821	341

A fin décembre 2016, le résultat opérationnel hors résultat de cession des immeubles de placement est un bénéfice de 821 K€ contre 341 K€ au 31 décembre 2015.

Les frais de personnel (534 K€) enregistrent la charge de salaires et de charges sociales des salariés, plus les charges de salaires et de charges sociales refacturées au groupe FIPP, moins les salaires et les charges sociales que le Groupe FIPP refacturent à des sociétés extérieures au Groupe.

Les coûts de personnel spécifique au sous groupe FONCIERE PARIS NORD se montent à 48 K€ ; l'exercice 2015 enregistrait le règlement d'un litige prud'hommal pour 108 K€, hormis ces deux évolutions les charges sociales restent stables.

Les Autres produits et charges enregistraient l'exercice précédent la perte de la créance sur l'ancien locataire SERC (1 299 K€). Cet exercice ce poste d'un montant de (582 K€) enregistre principalement :

- l'apurement de créances douteuses de client dans le sous groupe FONCIERE PARIS NORD pour -785 K€ qui est couvert par des reprise de dépréciation pour un montant de +775 K€ ;
- le produits des travaux immobilisée sur l'immeuble sis à Vanves pour +182 K€ (cf. § 4.1.2)
- la dette issue d'u protocole concluant un litige pour -60 K€ ;
- l'annulation de charges à payer à la suite du règlement définitif de deux litiges pour + 113 K€.

La variation de juste valeur des immeubles de placement (+1 875 K€) représente l'évolution de la valeur des immeubles de placement sur l'exercice (cf. § 4.1.1).

Les dotations aux autres amortissements et provisions de l'exercice (1 069 K€) se décomposent principalement ainsi :

- les dotations aux litiges prud'homaux (110 K€),
- les dotations aux amortissements sur l'ensemble immobilier du BLANC MESNIL (FONCIERE PARIS NORD) (198 K€) ;
- les dotations aux amortissements sur les autres immobilisations (13 K€),
- et la dépréciation de l'écart d'acquisition constaté lors de l'entrée dans le groupe de FONCIERE PARIS NORD (cf. 3.2) (699 K€).

Les reprises de provisions (+ 991 K€) concernent principalement la couverture de risques prud'homaux pour 28 K€ de litige pour 87 K€, et les créances clients pour 875 K€ dont 775 K€ se rapportent aux clients douteux de FONCIERE PARIS NORD.

5.3. Résultat net

en milliers d' €	31/12/2016	31/12/2015
Résultat opérationnel	821	341
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	60	229
Coût de l'endettement financier brut	(148)	(223)
Coût de l'endettement financier net	(88)	7
Autres produits et charges financiers	1 444	(1 503)
Résultat avant impôts	2 176	-1 156
Ecart d'acquisition négatif		
Charge d'impôt	(49)	1
Résultat net	2 127	-1 156
attribuable aux		
Propriétaires du groupe	2 693	(424)
Participations ne donnant pas le contrôle	(566)	(731)

Les produits de trésorerie se compose de variation de la juste valeur des actifs financiers courants pour + 60 K€ (cf. § 4.24),

Les « Autres produits et charges financiers » (+ 1 444 K€) enregistrent principalement :

- la distribution de dividende versé par la société ACANTHE DEVELOPPEMENT pour +127 K€,
- des écart de de change pour -20 K€,
- les produits d'intérêt sur les ORA émises par la société FONCIERE PARIS NORD antérieurs à la consolidation de celle-ci pour 62 K€.
- l'évaluation à leur juste valeur des action et ORA de FONCIERE PARIS NORD pour +1 284 K€, en effet, avant leur contrepassation lors de l'entrée du sous groupe FONCIERE PARIS NORD, les titres (actions et ORA) ont été portés à leur juste valeur ; alors qu'à la précédentes clôture, ils avaient été totalement dépréciés, aussi est ce la totalité de leur juste valeur qui est enregistrée en produit financier.

Le résultat net consolidé est un profit de 2 127 K€ se répartissant à hauteur de 2 693 K€ pour la part des propriétaires du Groupe et de -566 K€ pour les participations ne donnant pas le contrôle.

Toutefois, si la totalité des ORA avait été remboursé au 31 décembre 2016, le résultat net consolidé revenant aux participations ne donnant pas le contrôle en aurait été amélioré de + 171 K€ (cf. § 3.2).

5.4. Vérification de la charge d'impôt

en Kp	31/12/2016	31/12/2015
Résultat net	2 127	-1 156
Charge/Produit d'impôt	49	
Résultat avant impôt	2 176	-1 156
Taux d'impôt	33.33%	33.33%
Charge d'impôt théorique	725	-385
Impact fiscal des :		
- du régime SIIC	-791	-566
- différences permanentes	-19	-15
- filiales étrangères	-63	-247
- imputations et créations de déficits fiscaux	197	1 213
Charges d'impôt	49	0

Note 6. Secteurs opérationnels

Le Groupe réalise l'intégralité de son chiffre d'affaires dans la zone Euro, et au Royaume Uni.
Le chiffre d'affaires provient de l'activité immobilière.

Le patrimoine immobilier du Groupe représente au 31 décembre 2016 une surface totale de 90 313 m² répartie de la manière suivante :

Nature du patrimoine			Situation géographique		
En m ²	31-déc-16	31-déc-15	Répartition en % en fonction des m ²	31-déc-16	31-déc-15
Bureaux	1 844	1 844	Paris	0.0%	0.0%
Résidences Hôtelières (1)	28 799	28 799	Région Parisienne	68.3%	21.1%
Habitations	1 952	1 952	Province	31.1%	77.5%
Surfaces commerciales	3 574	3 574	Etranger	0.6%	1.4%
Immeubles en restructuration (2)	54 030	0	Total	100%	100%
Divers (3)	113	113			
Total	90 313	36 283			

- (1) Dont 2 250 m² pour l'hôtel du Parc des Expositions à Vanves qui fait l'objet de travaux importants. Cet immeuble est aussi classé en Immobilisations corporelles.
- (2) Le patrimoine immobilier du sous groupe FONCIERE PARIS NORD qui constitue la seule modification de patrimoine par rapport à l'exercice précédent, est considéré en restructuration dans l'attente de la définition exacte des droits à construire affecté à la zone des immeubles
- (3) Surfaces de réserves, de caves, et d'emplacements de parking.

La surface des terrains non bâtis (à Verdun) au 31 décembre 2016 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 2016.

Répartition de la valeur du patrimoine immobilier en secteurs géographiques

Par secteur géographique	31-déc-16	31-déc-15
En K€		
Province	50 809	48 690
Paris et Région Parisienne	28 260	9 450
Etranger	14 016	16 350
Total	93 085	74 490

Le patrimoine inclus les immeubles de placement pour 85 439 K€ (dont 66 825 K€ évalués à la juste valeur et 18 614 K€ au coût amorti de par l'impossibilité d'une évaluation à la juste valeur concernant le patrimoine immobilier de FONCIERE PARIS NORD) et l'immeuble classé en immobilisation corporelle pour 7 646 K€.

Au 31 décembre 2016

Compte de résultat par secteur d'activité au 31 décembre 2016

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Projet de restructuration	Autres	TOTAL
Loyers	-	36	1 135	612	106	-	1 889
Charges locatives refacturées	-	12	227	295	93	-	627
Charges locatives globales	-	(203)	(497)	(351)	(239)	(2)	(1 291)
Revenus nets des immeubles	-	(154)	865	555	(40)	(2)	1 225
Frais de personnel (1)	(26)	(51)	(379)	(28)	(48)	(2)	(533)
Autres frais généraux (1) et (2)	(53)	(102)	(760)	(56)	(111)	(3)	(1 086)
Autres produits et charges (3)	-	(55)	203	(12)	(661)	(56)	(581)
Variation de valeur des immeubles de placement	-	(54)	1 521	412	-	(5)	1 875
Dotations aux autres amortissements et provisions	-	-	(6)	(2)	(946)	(114)	(1 068)
Reprises des autres amortissements et provisions (4)	-	55	-	12	808	115	990
Résultat de cession des entités déconsolidés	-	-	-	-	-	-	-
Produits de trésorerie	3	6	47	3	-	-	60
Coût de l'endettement financier brut	(6)	(12)	(92)	(7)	(31)	-	(148)
Autres produits et charges financiers (5)	8	16	118	9	1 293	1	1 444
Résultat avant impôt	(74)	(351)	1 517	887	264	(66)	2 177
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	-	(49)	(49)
Résultat net	(74)	(351)	1 517	887	264	(115)	2 127

Le site immobilier de FONCIERE PARIS NORD fait l'objet d'un suivi spécifique de la part de la direction générale aussi ses données économiques sont elles isolées dans la colonne "projet de srestructuration".

(1) Les frais de personnels et les autres frais généraux sont répartis en fonction des m²

(2) Les autres frais généraux sont constitués essentiellement des coûts de gestion

(3) Les autres charges se composent principalement des pertes sur les créances client de FONCIERE PARIS NORD pour -785 K€ dont la dépréciation a été reprise pour 775 K€, et, des produits d'immobilisation d'encours sur l'immeuble de Vanves pour 181 K€.

(4) Les reprises de provision concernent principalement les créances clients de FONCIERE PARIS NORD et la reprise de dépréciation de l'ensemble immobilier de FONCIERE PARIS NORD consécutivement au test de dépréciation effectué à la clôture.

(5) Les autres produits et charges financiers non affectable enregistrent principalement les produits de participations (ACANTHE DEVELOPPPEMENT) pour 127 K€ et le produit financier d'enregistrement de la juste valeur des titres (actions et ORA) FPNCIERE PARIS NORD avant leur consolidation.

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2016

En K€	Bureaux	Commerce	Hôtels	Habitations	Non Affectable (1)	TOTAL
Actifs						
Immeubles de placements	728	1 272	37 979	26 416	19 044	85 440
Immeubles en immobilisations corporelles			7 646			7 646
Passifs						
Passifs financiers non courants					64	64
Passifs financiers courants				9 022	6 141	15 163

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

Acquisitions d'actifs sectoriels évaluée au 31/12/2016 :

Néant

Au 31 décembre 2015

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2015

En K€	Bureaux	Commerce	Hôtels	Habitations	Non Affectable (1)	TOTAL
Actifs						
Immeubles de placements	681	1 319	36 445	28 160	435	67 041
Immeubles en immobilisations corporelles			7 450			7 450
Passifs						
Passifs financiers non courants				9 000		9 000
Passifs financiers courants			211	1 237		1 448

(1) Il s'agit du terrain à Verdun et de caves à Flaines

Acquisitions d'actifs sectoriels évaluée au 31/12/2015 :

Néant

Au 31 décembre 2016

Compte de résultat par zone géographique au 31 décembre 2016

(en K€)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
Loyers	-	142	1 454	293	-	1 889
Charges locatives refacturées	-	107	503	17	-	627
Charges locatives globales	-	(684)	(548)	(59)	-	(1 291)
Revenus nets des immeubles	-	(435)	1 409	251	-	1 225
Revenus des autres activités	-	-	-	-	-	-
Frais de personnel (1)	-	(125)	(401)	(7)	-	(534)
Autres frais généraux (1) et (2)	-	(267)	(805)	(14)	-	(1 086)
Autres produits et charges (3)	-	(535)	9	-	(56)	(582)
Variation de valeur des immeubles de placement	-	(53)	1 928	-	-	1 875
Dotations aux autres amortissements et provisions	-	(946)	(8)	-	(114)	(1 068)
Reprises des autres amortissements et provisions (4)	-	864	12	-	115	991
Résultat de cession des entités déconsolidés	-	-	-	-	-	-
Produits de trésorerie	-	9	50	1	-	60
Coût de l'endettement financier brut	-	(50)	(97)	(2)	-	(148)
Autres produits et charges financiers (5)	-	1 317	125	2	-	1 444
Résultat avant impôt	-	(221)	2 221	231	(55)	2 177
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	(49)	(49)
Résultat net	-	(221)	2 221	231	(104)	2 127

(1) Les frais de personnels et les autres frais généraux sont répartis en fonction des m²

(2) Les autres frais généraux sont constitués essentiellement des coûts de gestion

(3) Les autres charges se composent principalement des pertes sur les créances client de FONCIERE PARIS NORD pour -785 K€ dont la dépréciation a été reprise pour 775 K€, et, des produits d'immobilisation d'encours sur l'immeuble de Vanves pour 181 K€.

(4) Les reprises de provision concernent principalement les créances clients de FONCIERE PARIS NORD et la reprise de dépréciation de l'ensemble immobilier de FONCIERE PARIS NORD consécutivement au test de dépréciation effectué à la clôture.

(5) Les autres produits et charges financiers non affectable enregistrent principalement les produits de participations (ACANTHE DEVELOPPPEMENT) pour 127 K€ et le produit financier d'enregistrement de la juste valeur des titres (actions et ORA) FPNCIERE PARIS NORD avant leur consolidation.

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2016

En K€	Paris	Région Parisienne	Province	Etranger	Non Affectable	TOTAL
Actifs						
Immeubles de placements		20 614	50 809	14 016		85 440
Immeubles en immobilisations corporelles		7 646				7 646
Passifs						
Passifs financiers non courants		64				64
Passifs financiers courants		6 141	9 022			15 163

Acquisitions d'actifs sectoriels évaluées au 31/12/2016 :

Néant

Au 31 décembre 2015

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2015

En K€	Paris	Région Parisienne	Province	Etranger	Non Affectable	TOTAL
Actifs						
Immeubles de placements		2 000	48 690	16 350		67 041
Immeubles en immobilisations corporelles		7 450				7 450
Passifs						
Passifs financiers non courants			9 000			9 000
Passifs financiers courants			211	1 237		1 448

Acquisitions d'actifs sectoriels évaluées au 31/12/2015 :

Néant

Note 7. Engagements hors bilan

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

7.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé

7.1.1. Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés liés au périmètre du groupe	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	31/12/2016 en K€	31/12/2015 en K€
Engagement de prise de participations	Néant	Néant	Néant
Engagements sur les entités structurées non consolidées mais susceptibles d'avoir des effets significatifs sur les états financiers	Néant	Néant	Néant
Autres	Néant	Néant	Néant

A ce jour, FIPP n'a pas demandé de remboursement anticipé des ORA FPN qu'elle détient. Si l'ensemble des détenteurs d'ORA demandaient le remboursement en actions, FIPP détiendrait 75,34% du capital de FONCIERE PARIS NORD.

7.1.2. Engagements reçus

Engagements hors bilan reçus liés au périmètre du groupe	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	31/12/2016 en K€	31/12/2015 en K€
Engagements reçus dans des opérations spécifiques	Néant	Néant	Néant

7.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement

7.2.1. Engagements donnés

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

Les engagements ne sont exerçables qu'à hauteur des sommes restant réellement à rembourser au jour de l'exercice de la garantie, majorée des frais, droits et accessoires dans la limite de 20% de ce montant. L'impact réel de ces engagements pour le Groupe à la date de clôture des comptes de l'exercice figure, ci-dessous.

en milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2016	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Cautions données au profit des établissements financiers	1 414	6 059	6 059	-	-
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles achetés Montant de l'emprunt restant du majoré d'un coefficient 1,2	12 497	18 071	18 071	-	-
Nantissements des loyers commerciaux	1 414	6 059	6 059	-	-

L'accroissement des engagements vis à vis des établissements financiers provient de l'entrée dans le périmètre de FONCIERE PARIS NORD qui a une dette d'emprunt de 6 059 K€.

Les durées des engagements sont liées à la durée de remboursement des emprunts.

Autres engagements

Par ailleurs, le groupe n'a pas accordé à des tiers des lignes de crédit non encore utilisées (lettres de tirages, ...) et n'a pas d'engagements de rachat de valeurs prêtées ou déposées en garanties.

7.2.2. Engagements reçus

Néant

7.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe

7.3.1. Engagements donnés

Hypothèques légales du trésor :

La Direction Générale des finances publiques du Blanc-Mesnil a constitué précédemment des garanties propres à couvrir le montant des taxes foncières et taxes sur les bureaux pour lesquelles le groupe FONCIERE PARIS NORD a demandé un délai de paiement.

Au 31 décembre 2016, 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 7 183 K€. Il est rappelé que la dette en principale au 31 décembre 2016 est de 5 668 K€ dont 1 575 K€ sont à ce jour exigibles et ayant fait l'objet d'un accord de paiement (Cf. § 9.3).

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.

7.3.2. Engagements réciproques

L'hôtel TOTEM a été donné à bail le 18 juin 2015 pour une durée ferme de 12 ans, sans faculté de donner congé avant l'expiration de la 12^{ème} année du bail.

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

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

en K€	à - 1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Paielements futurs minimaux des locations non résiliables	422	2 100	2 866
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 2016.

Note 9. Autres informations

9.1. Actif net réévalué

Le Groupe FIPP a décidé d'adopter la méthode de la juste valeur prévue par la norme IAS 40, afin d'évaluer les immeubles de placement. Cette option a pour objet de refléter dans les comptes consolidés les variations du marché des « immeubles de placement », et de donner au patrimoine sa valeur de marché.

Contexte économique ^{1 2} :

La Direction porte une attention particulière à l'évaluation de la juste valeur de ses immeubles qu'elle mène avec une grande rigueur. Dans l'environnement macroéconomique international et national que nous connaissons, l'immobilier d'entreprises reste encore un actif des plus rentables et une valeur refuge pour les investisseurs. Cela oblige d'autant plus d'avoir une attention toute particulière sur la valorisation de son patrimoine, composante principale de l'activité du groupe et de son résultat.

La croissance annuelle 2016 du PIB s'établit à + 1,1% contre + 1,2% en 2015. Les principaux indicateurs économiques restent toujours contrastés : le taux de chômage qui passe de 10,3% à fin 2015 à 10,1% de la population active fin 2016, un commerce extérieur qui pèse négativement sur la croissance pour 0,9 point alors que, dans le même temps, la production totale française augmente de 1,4% par rapport à 2015 et que la consommation des ménages progresse de 1,8% (portée par l'achat de biens d'équipements du logement au 1^{er} semestre 2016).

Le 4^{ème} trimestre 2016 livre cependant des tendances encourageantes pour 2017 avec une croissance du PIB de 0,4%, des dépenses des ménages qui accélèrent de 0,6% avec des exportations plus vigoureuses de 1,3% par rapport au 3^{ème} trimestre 2016 et des importations ralenties (+1% contre + 2,7% au 3^{ème} trimestre 2016).

En 2016, le manque de dynamisme de la croissance française est principalement imputable à la faiblesse des exportations, d'où une contribution négative du commerce extérieur à l'évolution du PIB. La croissance de l'activité en France a encore été plus faible que la moyenne européenne (+ 1,7%).

Cependant, ce constat s'explique par la nature même de cette croissance 2016 : l'investissement en biens d'équipement, en nette progression par rapport à 2015, a nécessité des importations.

Rétrospectivement, il semble que l'évolution de l'activité très faible au cours des 2^{ème} et 3^{ème} trimestres 2016 s'explique par des problèmes conjoncturels de certains secteurs comme l'agriculture et l'aéronautique et que les tendances positives du 4^{ème} trimestre augurent une meilleure année 2017.

Malgré une année électorale très indécise, la consommation des ménages, un chômage ralenti, un prix du pétrole encore assez bas conjugué à des taux d'intérêts très faibles devraient tenir le niveau d'activité, en particulier celles des entreprises. Les investissements de celles-ci ont progressé de 4,3% en 2016. Cet environnement plutôt positif se retrouve dans la mesure du « climat des affaires, au-dessus de la moyenne, et du moral des ménages, à un plus haut depuis dix ans.

Les prévisions de croissance 2017 du PIB français ressortent entre 1,1% et 1,4%. Certains économistes sont convaincus que les investissements des entreprises devraient progresser à-nouveau si le niveau de demande intérieure s'affirme tandis que d'autres estiment que les incertitudes liées aux élections de 2017 comme le retour de l'inflation et les risques pesant sur les relations commerciales internationales sont de nature à faire stagner l'activité économique française.

En 2016, les marchés financiers ³ auront connu des fortunes diverses : le CAC 40 termine l'année sur une hausse de 4,86%, très en-deçà de sa performance de 2015, + 8,53%, alors que le Dow Jones finit en hausse de 14,53% tout comme Londres, +14,43%. A l'inverse, la bourse italienne a fondu de 10%, baisse liée aux difficultés de son secteur bancaire.

Tirillée entre bonnes et mauvaises nouvelles politiques (suivant les points de vue) avec le Brexit et l'élection de Trump, la bourse de Paris s'est redressée en fin d'année avec l'augmentation des cours du pétrole et des autres

¹ Insee – Informations rapides du 28 février 2017

² Les Echos 31 janvier 2017

³ Agence Option Finance repris par Lefigaro.fr en date du 30 décembre 2016

matières premières (secteur minier) puis grâce au secteur bancaire qui a pleinement profité des perspectives de relèvement des taux américains dans le sillage d'une relance budgétaire.

Les analystes s'attendent à des marchés en progression en 2017 (effet « Trump ») mais restent prudents compte tenu des incertitudes européennes créées par le Brexit et les élections françaises et allemandes.

- **Le Marché français de l'hôtellerie :**

L'essentiel des 26 500 hectares de domaines skiable offerts par la France se concentrent dans le Massif Alpin, qui accueille également 86% des journées-skieurs réalisées grâce notamment à la présence des plus grandes stations du territoire. Alors que la fréquentation des pistes de ski françaises est globalement plutôt stagnante ou en baisse sur la décennie, les Alpes, où la clientèle étrangère est particulièrement présente, sont le massif qui tire le mieux son épingle du jeu.

Dans les Alpes, le nombre de nuitées a ainsi progressé plus rapidement que la fréquentation des pistes depuis 2005. Cet apparent paradoxe entre une diminution des journées-skieurs et une demande croissante d'hébergement s'explique notamment par une diversification de l'offre dans les stations, qui cherchent à ne plus apparaître uniquement comme une destination ski. Les investissements récemment réalisés par les stations concernent en partie l'amélioration des infrastructures et des domaines skiables, mais également de plus en plus la réalisation de nouveaux équipements de loisirs enrichissant l'offre des stations. A l'échelle des deux Savoie, les derniers résultats de fréquentation publiés en octobre 2016⁴ montrent que l'hiver 2015/2016 a connu, en terme de nuitées touristiques, la deuxième plus haute fréquentation des 22 dernières années avec près de 40 millions de nuitées. La tendance long terme est haussière au rythme d'environ +0,2%/an. Alors que la clientèle française (58% de l'ensemble) stagne, les étrangers (Anglais à 43%) se sont montrés nettement plus présents, à l'exception toutefois des Russes dont la part de marché baisse régulièrement depuis 2013. La fréquentation hôtelière affiche une progression moyenne de 6% par rapport à l'hiver précédent et le taux d'occupation de 65% s'avère logiquement en hausse sensible (61% avec les hôtels de vallée).

La tendance estivale est la même, à savoir TO en hausse (63%), stagnation du nombre des nuitées françaises et progression du nombre de nuitées étrangères. La proportion de clients étrangers est cependant nettement plus faible l'été que l'hiver (respectivement 30% contre 42%).

Le marché hôtelier national se caractérise par une forte demande émanant de la clientèle (la France reste la 1ère destination touristique mondiale avec 83,8 millions de clients en 2014) et par une demande toujours croissante en provenance d'investisseurs, avec un niveau record atteint en 2014 (chiffres 2015 en cours d'étude) de 2,8 milliards d'euros (+18% par rapport à 2013). Les investisseurs disposent toujours d'abondantes liquidités et apprécient dans les actifs hôteliers le niveau des rendements offerts (principalement compris entre 6% et 7%), globalement supérieurs à ceux d'autres classes d'actifs (notamment habitation, bureaux, commerces).

Au cours des dernières années, ce marché a été surtout dynamisé par d'importantes transactions sur le segment haut de gamme ; dans les Alpes, les opérateurs se sont principalement concentrés sur les stations attirant les clients les plus aisés (notamment Courchevel, Megève, Méribel et Val d'Isère). Les cibles prioritaires sont des actifs « prime », situés dans les stations renommées, sous contrats (bail classique ou délégation de management), exploités par des opérateurs reconnus. Sur la période récente, les taux de rendements ont été principalement placés entre 6% (voire 5,50%) et 7%. Cependant, dans des secteurs recherchés comme Courchevel 1850 et sur le segment de marché le plus haut de gamme, les dernières transactions ont fait apparaître des taux très faibles, de l'ordre de 3%, appliqués à des loyers représentant une part importante du CA (jusque 30%). Cette large fourchette de taux est bien représentative de la forte diversité qualitative des portefeuilles d'actifs de type hôtelier.

Il est enfin à noter que la grande majorité des dernières ventes d'hôtels a été réalisée sur des ensembles « murs et fonds ». Concernant les ventes en bloc, le marché porte soit sur d'anciens actifs destinés à être entièrement rénovés, soit sur des Villages Vacances (type Club Méditerranée, VVF...) vendus principalement sur la base de taux compris entre 5,75% et 6,75%.

⁴ Etude de marché Crédit Foncier Immobilier Expertise

- Le Marché londonien ^{5 6}:

L'économie britannique est restée étonnamment dynamique en 2016 avec une croissance de 2% malgré la décision choc de quitter l'Union européenne, mais l'entrée dans le vif du sujet du Brexit fait craindre un ralentissement cette année.

Cette première estimation de la croissance du produit intérieur brut par l'Office des statistiques nationales (ONS) montre que l'activité s'est peu ou prou maintenue à un rythme soutenu, à peine inférieur à celui de 2015 (2,2%). Surtout, cette performance très honorable est bien supérieure à ce qu'attendaient la plupart des économistes lorsque les Britanniques ont voté par référendum pour sortir de l'UE le 23 juin - une décision qui allait du point de vue de ces économistes entraîner un choc de confiance immédiatement nuisible.

"Tous les principaux secteurs de l'économie ont crû au cours de l'année passée, ce qui prouve une fois encore sa résistance", s'est immédiatement réjoui le ministre britannique des Finances, Philip Hammond.

L'économie du pays a même progressé un tout petit peu plus vigoureusement que celle de l'Allemagne (+1,9%) et sans doute beaucoup plus que celle de la France, dont la croissance pourrait atteindre 1,2% d'après l'Insee.

M. Hammond a toutefois reconnu qu'il y avait "de l'incertitude à venir au moment où se définit une nouvelle relation avec l'Europe". "Mais nous sommes prêts à saisir toutes les opportunités de créer une économie compétitive qui fonctionne pour tout le monde", a-t-il assuré.

La Première ministre Theresa May a officialisé en janvier 2017 la sortie à venir de son pays du marché unique européen dans le cadre du Brexit, ajoutant vouloir conclure un accord commercial avec l'UE pour remplacer. Et elle a activé fin mars l'article 50 du Traité de Lisbonne qui ouvre les négociations de sortie entre Londres et Bruxelles, qui pourraient durer deux ans.

En dépit des changements concernant les droits de timbre en avril et de cette incertitude au sujet du vote Brexit qui a caractérisé la période estivale, la croissance annuelle des prix suggère que le marché immobilier britannique post-Brexit est en train de se stabiliser. En effet, les dernières données de l'ONS révèlent que les prix de l'immobilier ont augmenté de 6,2 % au Royaume-Uni en 2016. Les régions d'Angleterre les plus concernées par cette tendance haussière sont celles de l'Est et du Sud-Est, y compris bien sûr la capitale, Londres, qui est toujours la ville qui attire le plus grand nombre d'investisseurs et où le marché de la location est très prospère.

Mais l'année 2016 a aussi vu un tassement du nombre de ventes, nettement inférieures à celui de 2014, 2015 et même au début de 2016. Les acteurs de la scène immobilière restent donc circonspects et observent l'avenir avec prudence : l'évolution du cours de la livre sterling et de son éventuelle dépréciation dans les mois à venir seront sans doute décisives, tout comme les conditions de négociations de la sortie du Royaume-Uni de l'Europe.

- Le Patrimoine du Groupe :

La société CREDIT FONCIER EXPERTISE a évalué l'essentiel des biens. Certaines expertises ont cependant été faites par d'autres cabinets d'expertises reconnus (COLOMER EXPERTISES, EVALIUM, KNIGHT FRANK) en raison de leur spécificité. Ces expertises ont été réalisées en date du 31 décembre 2016.

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

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

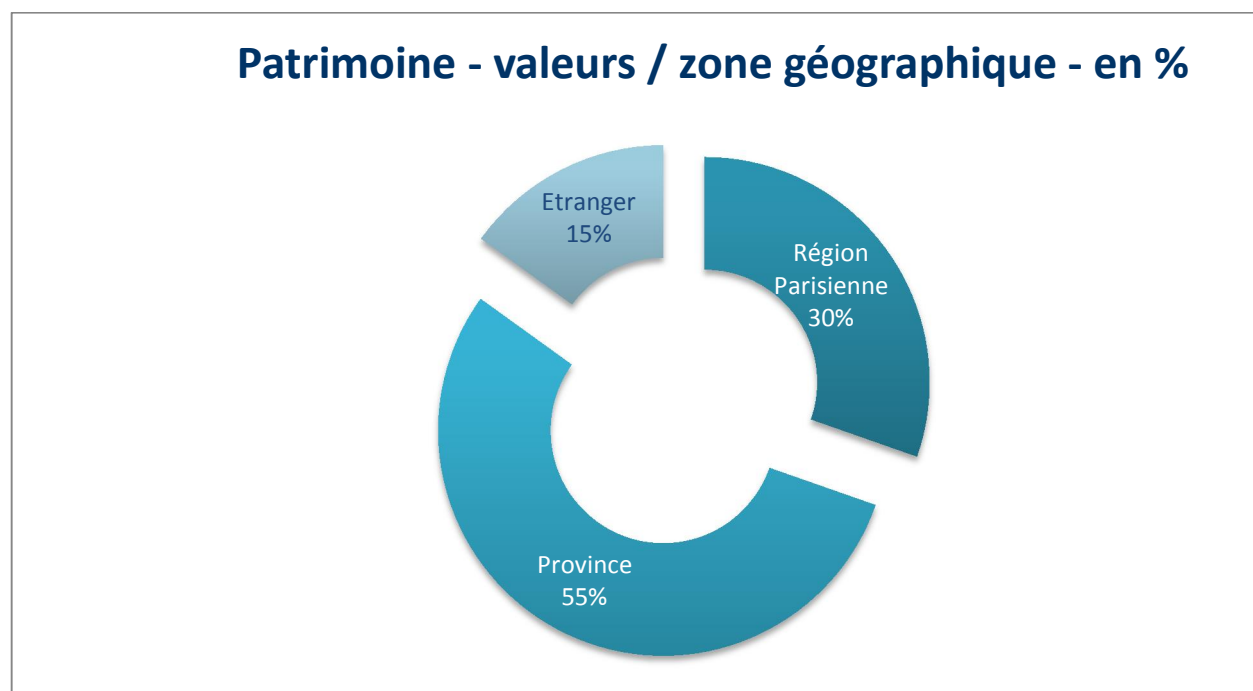
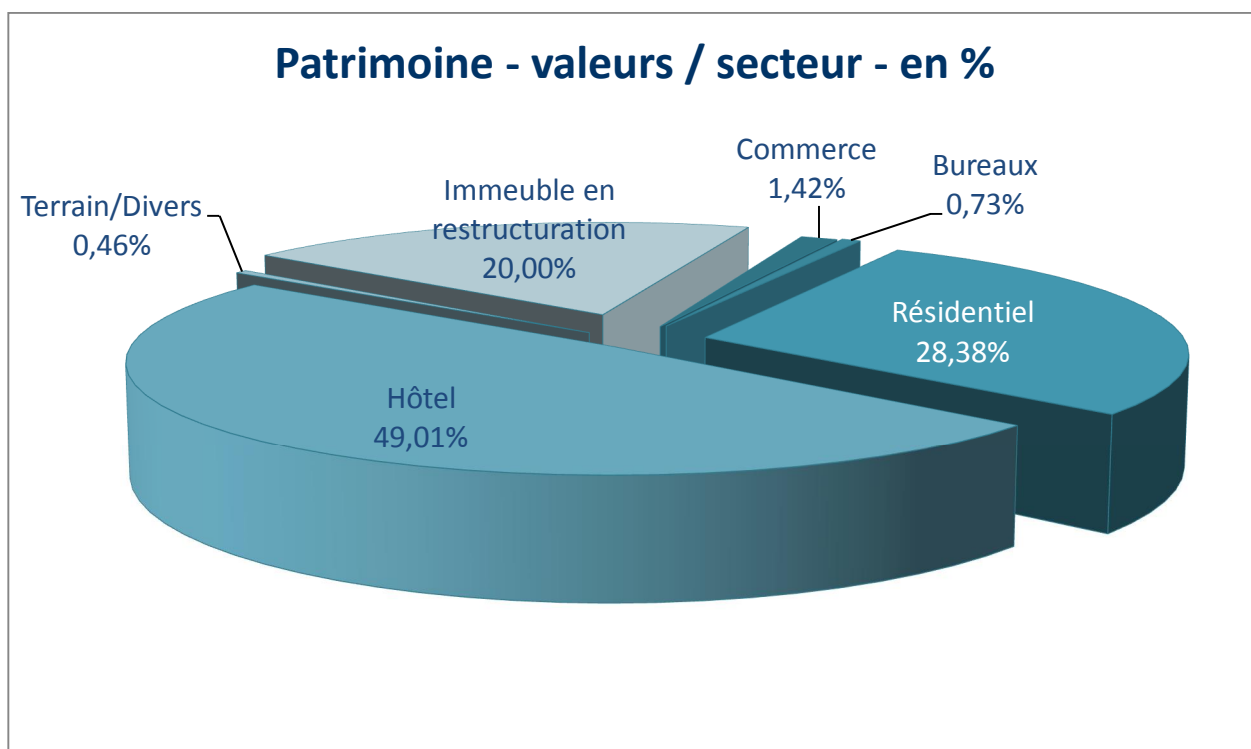
Au 31 décembre 2016, le patrimoine du groupe est estimé à 93 086 K€. Il est composé à hauteur de 681 K€ de bureaux, 1 319 K€ de commerces, 45.6255 K€ de murs d'hôtels et résidences hôtelières (dont 7 651 K€ d'immeubles en travaux importants), 26.416 K€ d'immeubles résidentiels, et de 430 K€ de charges foncières (terrain de Verdun), de réserves et caves et de parkings (résidence La Forêt) ; L'ensemble immobilier du Blanc Mesnil en projet de restructuration étant valorisé quant à lui 18.614 K€.. En surfaces, les bureaux représentent 1 844 m², les commerces 3 574 m², les hôtels 26 549 m², le résidentiel 1 952 m² et l'immeuble en travaux important 2 250 m². L'ensemble immobilier du Blanc Mesnil en projet de restructuration représente une surface de 54.030 m²

⁵ Le Parisien 26 janvier 2017

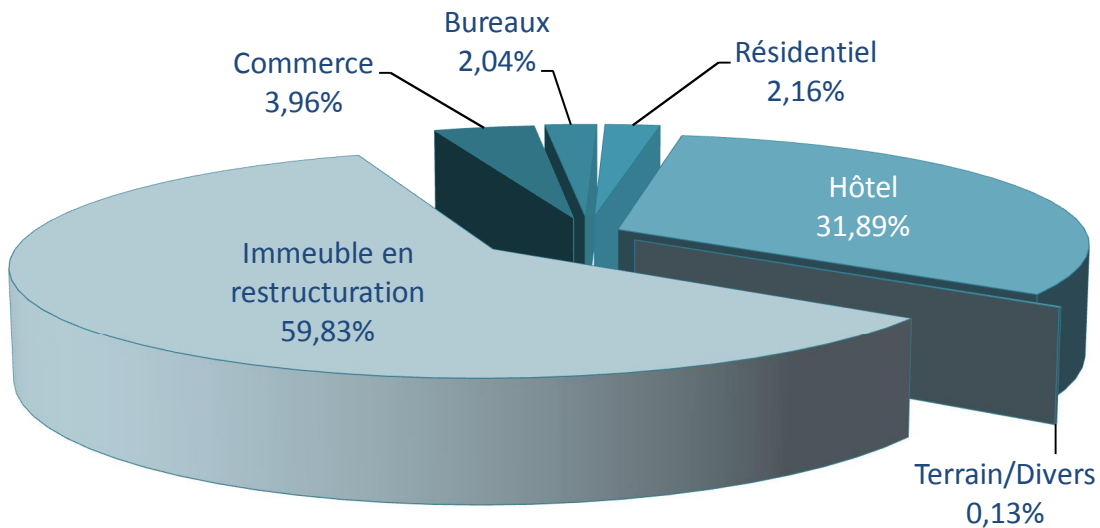
⁶ Données de l'Office National of Statistics

Les caves représentent 113 m² et les charges foncières 127a05ca.

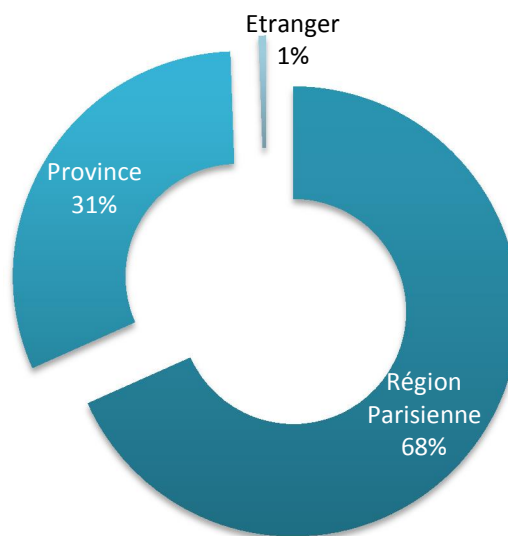
Les répartitions par nature et zone géographiques en valeur et en m² ressortant de ces expertises sont les suivantes :



Patrimoine - m² / secteur - en %



Patrimoine - m² / zone géographique - en %



La situation nette du Groupe ressort de ce fait à 69 699 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 2016 :

31/12/2016		31/12/2015	
en Kp		en Kp	
Capitaux propres consolidés	69 699	Capitaux propres consolidés	68 515
Titres d'autocontrôle ;		Titres d'autocontrôle ;	
7 168 986 actions	997	7 168 986 actions	997
Plus/Moins value sur titres d'autocontrôle	3 336	Plus/Moins value sur titres d'autocontrôle	3 262
ACTIF NET REEVALUE	74 032	ACTIF NET REEVALUE	72 775
Nombre d'actions	122 471 554	Nombre d'actions	122 471 554
ANR par action	0.6045 €	ANR par action	0.5942 €

9.2. Situation fiscale

Le Groupe n'est pas intégré fiscalement. Les déficits fiscaux du Groupe se décomposent de la manière suivante :

en K€	31/12/2016	31/12/2015
Déficits reportables	23 822	24 773

Les déficits fiscaux, essentiellement créés avant la prise d'option pour le régime fiscal SIIC, ne peuvent être imputés que sur les résultat fiscaux ne relevant pas du régime SIIC ; ces derniers sont marginaux, de plus les mesures de plafonnement de l'imputation des déficits sur les bénéfices réduisent leur champ d'utilisation.

Aussi leur possibilité d'imputation s'inscrit sur une durée très longue et selon un calendrier aléatoire et peu prévisible, ces incertitudes ont conduit à ne constater aucun actif d'impôts différés.

9.3. Litiges et passifs éventuels

Litige avec la société AB COM

Une promesse de vente a été signée le 15 février 2012 portant sur le centre commercial de Fresnes moyennant un prix de 2 000 K€. Cependant, le bénéficiaire de la promesse, la société AB COM, a commencé à reprocher à tort à compter de mi-juin 2012 à la société SAMRIF, propriétaire du bien, d'avoir été trop approximative au sujet notamment des procédures en cours et a estimé que la société n'avait pas respecté son obligation d'information s'agissant de l'exploitation, 10 ans plus tôt, d'une station-service sur une partie du bien vendu.

Dans ces conditions, la société AB COM a assigné le 28 juin 2012 en diminution du prix de vente en le ramenant à la somme de 1 500 K€ et en condamnation au paiement de la clause pénale à hauteur de 200 K€ prévue dans le compromis.

Par jugement du 18 septembre 2015, le tribunal a prononcé la résiliation de la promesse de vente du 15 février 2012 conclue avec AB COM. Les juges ont condamné la société AB COM à payer la somme de 200 K€ à la société SAMRIF au titre de la clause pénale, et ont autorisé cette dernière à conserver la somme de 200 K€ versée lors de la signature de la promesse, en exécution de cette condamnation. La société AB COM a également été condamnée à payer la somme de 10 K€ à la société SAMRIF. L'exécution provisoire n'a pas été ordonnée.

La société AB COM a interjeté appel.

Afin de mettre fin au litige, un accord a été trouvé entre les sociétés AB COM et SAMRIF. Un protocole a été signé le 18 décembre 2015, prévoyant le versement de la somme de 125 K€ à la société AB COM par la société SAMRIF l'accomplissement par AB COM de formalités de publications (publication du jugement du 18 septembre 2015 au service de publicité foncière) et le dépôt de conclusions de désistement d'instance.

Par ordonnance du 24 juin 2016, le tribunal a déclaré le désistement d'action et d'instance d'AB COM et a constaté l'extinction d'instance.

Litige avec le locataire New Deal

Ce locataire a assigné la société SAMRIF afin de faire constater par le tribunal que cette dernière en tant que bailleresse, n'aurait pas respecté ses obligations d'entretien du centre commercial. Il réclamait à ce titre 200 K€ de dommages et intérêts.

Par jugement du 18 mai 2015, le Tribunal de Grande Instance l'a débouté de la totalité de ses demandes. L'expulsion de NEW DEAL a été prononcée et cette dernière a été condamnée à régler à la société SAMRIF la somme de 21 K€ correspondant à l'arriéré arrêté au 2ème trimestre 2015 inclus. Le tribunal, a cependant, accordé 12 mois de délais à la Société NEW DEAL pour régler le solde. Cette décision est revêtue de l'exécution provisoire. Un appel a été formé par la Société NEW DEAL.

Dans ses dernières conclusions d'appel déposées en octobre 2015, la société SAMRIF a sollicité, par incident, la radiation de l'appel compte tenu du non règlement des sommes par la société NEW DEAL.

Par ordonnance du 15 mars 2016, l'affaire a été radiée.

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.

- Litige avec la société LACATON & VASSAL ARCHITECTE

Par lettre de mission du 25 février 2013, la société FPN a confié à la société Lacaton & Vassal architecte, une étude de faisabilité pour la restructuration du site du Blanc Mesnil. En avril 2013, les sociétés ORCO PROPERTY GROUP et FPN ont donné pour mission à Lacaton d'étudier l'aménagement pour la restructuration de l'ensemble immobilier du centre d'affaires Paris nord. Le 31 janvier 2014, un contrat de maîtrise d'œuvre était régularisé entre les sociétés Vinohrady (promoteur immobilier), ORCO PROPERTY GROUP et le groupement de maîtrise d'œuvre (Lacaton, Puech, bureau d'études...). Après avoir payé les premières notes d'honoraires de Lacaton, le promoteur (Vinohrady) a cessé tout règlement. Le 20 octobre 2014, Lacaton prononçait la résiliation du contrat aux torts exclusifs de Vinohrady et d'ORCO PROPERTY GROUP.

Par assignation du 29 décembre 2014, Lacaton a demandé la condamnation solidaire d'ORCO PROPERTY GROUP, Pamier, FPN et Vinohrady à payer les sommes de 396 K€ TTC au titre d'honoraires non réglés, de 193 K€ d'indemnité contractuelle de résiliation et de 100 K€ de dommages et intérêts pour résistance abusive.

Il convient de préciser que le 21 mars 2014, Vinohrady a cédé à une société dénommée Mala Strana sa créance sur Pamier, correspondant à la facturation de la 1^{ère} échéance consécutive au dépôt du permis de construire par Lacaton, s'élevant à 528 K€ TTC. Le prix de cette créance devait être payé par Mala Strana au plus tard le 30 septembre 2014 par chèque, virement, ou par remise, équivalente à ce montant, d'un nombre d'actions ou de titres donnant accès au capital de FPN. Il découle de l'assignation du 29 décembre 2014 que Mala Strana n'a pas payé Vinohrady.

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

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

Le 27 septembre 2016, FPN ayant ainsi payé le prix de la créance ci-dessus, a assigné en intervention forcée, la société OTT Properties (ex Mala Strana) afin d'obtenir sa condamnation à garantir FPN et Pamier de toute condamnation éventuelle. La première audience est fixée le 22 mars 2017.

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

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

L'exécution provisoire ayant été ordonnée à hauteur de 200 k€, Pamier a sollicité la suspension de celle-ci.

Pamier a d'ores et déjà interjeté appel et doit conclure avant le 21 février 2017.

Par ailleurs, dans la procédure qui a donné lieu au jugement du 17 novembre 2016, un sursis à statuer avait été sollicité en vue d'obtenir une jonction avec la procédure diligentée à l'encontre d'Ott properties qui n'a jamais reversé les fonds à Lacaton. Le tribunal a accueilli favorablement cette demande mais n'a pas repris dans le dispositif le sursis à statuer. Ainsi, une requête en rectification matérielle a été déposée et une audience est fixée le 22 mars 2017.

Le montant global de la condamnation de Vinohrady/Pamier s'élève donc à la somme de 487 100 euros TTC hors intérêts moratoires (inclus la condamnation de 273 600 € TTC d'ores et déjà obtenue en référé en juin 2016 et qui doit être déduite/ exposé ci-après).

La condamnation à la somme de 273 600 € TTC résulte d'une procédure en référé provision diligentée le 29 avril 2016 par Lacaton. En effet, par ordonnance du 29 juin 2016, le Tribunal de commerce de Paris a condamné Vinohrady et Pamier à payer par provision au groupement de maîtrise d'œuvre la somme de 273 600 € TTC en principal assortie des intérêts moratoires. Un appel a été interjeté. La procédure d'appel est en cours.

- **Litige avec la société VINOHRADY**

Dans le cadre du projet de transformation de centre d'affaire Paris nord, un contrat de promotion immobilière a été conclu le 17 février 2014, entre la société Pamier et la société Vinohrady pour un prix de 21 000 k€. Il est apparu au cours du contrat que la société VINOHRADY abandonnait ses activités en France pour se recentrer sur la République TCHEQUE, et qu'elle se séparait de l'ensemble de son personnel au cours du 1er trimestre 2014. Le 2 mai 2014, la société PAMIER dénonçait la convention de promotion immobilière et le 19 mai 2014 la société VINOHRADY acquiesçait à la résiliation le 19 mai 2014.

Par assignation en référé du 18 mai 2016, la société Vinohrady a demandé la condamnation de Pamier à verser à titre de provision la somme de 2520 k€ TTC.

Par ordonnance du 8 juillet 2016, la société VINOHRADY est déboutée de sa demande de référé et est condamnée à la somme de 1500 € d'article 700.

- **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. Le délibéré est fixé 6 février 2017.

>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. Aucune date d'audience n'est fixée à ce jour.

Dans un de ces courriers, Socotec réclamait la somme de 540 k€ au titre de l'indemnité d'éviction. A ce jour, aucune demande en fixation de l'indemnité d'éviction n'a été formulée devant le tribunal.

- Litige avec le Trésor public (mise en LJ)

Le 21 janvier 2016, la société Pamier a été assignée en liquidation judiciaire devant le Tribunal de Commerce de Paris, par le Service des Impôts du Blanc Mesnil (reliquats des taxes foncières 2010, 2012 à 2015, taxe sur les bureaux 2012 à 2014 et taxe sur les locaux vacants 2015).

Un accord de règlement partiel de la dette exigible avec mise en place d'un échéancier a été conclu avec la Commission des Chefs des Services Financiers de Seine Saint Denis par la société Pamier, le 27 juin 2016. Les services fiscaux ont ainsi accordé à la société un délai de paiement pour les impositions ne faisant pas l'objet d'une réclamation, moyennant une inscription hypothécaire sur l'immeuble Le Bonaparte. La société Pamier a effectué un premier versement de 800 000 euros le 8 juillet 2016 et s'est engagée à verser 800 000 euros le 8 juillet 2017 et la somme de 794 391,50 euros le 8 juillet 2018.

Compte tenu de cet accord, les services fiscaux se sont désistés de leur action en liquidation judiciaire de la société Pamier lors de l'audience du 21 septembre 2016. La procédure est close.

- Litige avec la société API Restauration (restaurant inter-entreprises)

La société BLANAP avait confié à la société API RESTAURATION, l'exploitation du restaurant inter entreprise du centre d'affaire Paris Nord. API RESTAURATION devait régler à BLANAP toutes les charges liées à l'exploitation et à l'occupation des locaux. API RESTAURATION n'a jamais procédé au règlement de ces charges. Dans ces conditions, la société BLANAP a été contrainte de diligenter une procédure en paiement des dites charges (342 K€). Par jugement du 18 mars 2014, BLANAP a été déboutée de toutes ses demandes. Par décision du 17 décembre 2015, la cour d'appel a confirmé le jugement précité et a condamné BLANAP à verser à API RESTAURATION 5 K€ au titre de l'article 700. Un pourvoi en cassation a été formé. La procédure devant la Cour de cassation est en cours.

Au 31 décembre 2016, 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 :

Montants en milliers d'€

Entité d'origine	Impôts	Années	Principal	Règlements	Solde restant dus
SARL PAMIER	Majoration	2011	76	34	42
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2012	770	224	546
SARL PAMIER	Majoration	2012	77	5	72
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2013	620		620
SARL PAMIER	Majoration	2013	62		62
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2014	628		628
SARL PAMIER	Majoration	2014	63		63
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2015	637		637
SARL PAMIER	Majoration	2015	64		64
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2016	664		664
SARL PAMIER	Majoration	2016	66		66
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2012	373	34	339
SCI BLANAP	Majoration	2012	37		37
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2013	389		389
SCI BLANAP	Majoration	2013	39		39
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2014	394	18	377
SCI BLANAP	Majoration	2014	39		39
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2015	400		400
SCI BLANAP	Majoration	2015	40		40
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2016	417		417
SCI BLANAP	Majoration	2016	42		42
AD INVEST	Taxe Foncière	2012	38		38
AD INVEST	Majoration	2012	4		4
AD INVEST	Taxe Foncière	2013	40		40
AD INVEST	Majoration	2013	4		4
AD INVEST	Taxe Foncière	2014	187		187
AD INVEST	Majoration	2014	19		19
AD INVEST	Taxe Foncière	2015	189		189
AD INVEST	Majoration	2015	19		19
AD INVEST	Taxe Foncière	2016	197		197
AD INVEST	Majoration	2016	20		20
TOTAUX			6 615	315	6 297

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.

Dès lors, la société PAMIER a engagé plusieurs procédures contentieuses et précontentieuses pour contester ces taxes. Certaines sont toujours en cours au 31 décembre 2016.

La société PAMIER a engagé un premier contentieux portant sur les taxes foncières 2011 et 2012 des immeubles Bonaparte et Continental. Par un jugement du 18/11/2013, le tribunal administratif de Montreuil a rejeté sa requête. Le pourvoi qu'elle a formé devant le Conseil d'Etat ayant été rejeté le 18 septembre 2015, les sommes contestées sont désormais exigibles.

Les taxes foncières 2012 et 2013 de la société AD INVEST (copropriétaire de l'immeuble Ampère) font pour leur part l'objet d'une requête pendante devant le Tribunal Administratif de Montreuil, enregistrée le 5/03/2014 suite au rejet des réclamations par l'administration. Dans l'attente de la décision du Tribunal, la société bénéficie d'un sursis de paiement.

S'agissant des taxes foncières 2013, la société PAMIER a engagé une nouvelle réclamation, visant la décharge de la taxe foncière afférente à l'immeuble Bonaparte, assortie d'une demande de sursis de paiement en date du 22/06/2015.

Les taxes foncières 2014 ont fait l'objet de deux réclamations distinctes par la société PAMIER (venant aux droits des sociétés AD INVEST et BLANAP) incluant des demandes de sursis de paiement en date des 22/06/2015 et 23/06/2015.

La taxe foncière 2015 demandée à la société PAMIER a fait l'objet d'une réclamation incluant une demande de sursis de paiement en date du 3/12/2015.

En décembre 2016, la taxe foncière 2016 a fait l'objet d'une réclamation incluant une demande de sursis de paiement. En réponse à la demande de constitution de garantie de l'administration fiscale en date du 13/02/2017 (reçue le 16/02/2017) portant sur la taxe foncière 2016 (1,3 M€), la société PAMIER a proposé, par courrier en date du 1/03/2017, la constitution d'une hypothèque au profit du Trésor Public portant sur l'immeuble Bonaparte.

Les réclamations afférentes aux taxes foncières 2013, 2014, 2015 et 2016 se fondent notamment sur des évolutions récentes de la jurisprudence du Conseil d'Etat confirmant qu'un immeuble impropre à tout usage n'entre pas dans le champ de la taxe foncière sur les propriétés bâties (*CE n°364676 SCI Royo et CE n° 369862 SCI la Haie des Roses du 16 février 2015*).

A ce jour, l'administration n'a répondu à aucune de ces réclamations ; Elle n'a formulé une demande de garantie en lien avec les sursis de paiement demandés qu'au titre de l'année 2016 (– cf. dvpt supra) : elle a confirmé à la société que le dossier fait l'objet d'une consultation de l'administration centrale.

S'agissant des taxes devenues exigibles, soit 2 375 396,75 euros, la société PAMIER a pu négocier un accord avec les services fiscaux, entériné le 27 juin 2016, au terme duquel la société PAMIER s'est engagée à solder son passif exigible en trois paiements :

- 800 000 € ont été payés le 8 juillet 2016 ;
- 800 000 € devront être payés avant le 8 juillet 2017 ;
- 775 396,75 euros – représentant le solde des droits dus – à payer avant le 8 juillet 2018.

En garantie de ces paiements, la société PAMIER a consenti une hypothèque au profit du Trésor sur l'immeuble Bonaparte. Le Trésor public a accepté d'envisager une remise de pénalités au terme de la procédure de règlement en cas de respect des échéances fixées.

A la suite de cet accord, les services de la direction départementale des finances publiques (DDFIP) de SEINE SAINT DENIS ont renoncé lors de l'audience du 21 septembre 2016 devant le Tribunal de Commerce de PARIS à leur action en liquidation judiciaire de la société PAMIER et suspendu leurs actions en recouvrement. La procédure est close (cf. point ci-dessus).

S'agissant enfin des dettes vis-à-vis du syndicat des copropriétaires dans lequel la société PAMIER détient 98.2 millièmes, les montants exigibles, soit 313 652,5 €, ont fait l'objet d'un accord d'étalement en trois paiements selon les mêmes principes que ceux retenus pour la dette de PAMIER. Un premier versement de 100 000 € a d'ores et déjà eu lieu. La société PAMIER s'est portée caution du syndicat pour le paiement du solde aux échéances fixées.

9.4. Parties liées

Le Groupe FIPP a réalisé des opérations avec le groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT, groupe côté dont l'un des actionnaires de référence est Monsieur Alain DUMENIL et qui ont des dirigeants et/ou des administrateurs communs.

Les opérations liées courantes ont été les suivantes :

a) la société mère : Néant

b) les entités qui exercent un contrôle conjoint ou une influence notable sur l'entité : Néant

c) les filiales :

L'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés du Groupe FIPP (dont 579 K€ d'intérêts de comptes courants, 214 K€ de salaires) ont été annulées dans le cadre des retraitements de consolidation.

d) les entreprises associées : Néant

e) les coentreprises dans lesquelles l'entité est un coentrepreneur : Néant

f) les principaux dirigeants de l'entité ou de sa société mère :

Montants des transactions avec les parties liées inclus dans le Bilan et le compte de résultat

	en K€		Contreparties
ACTIF			
Dépôts versés	27		ACANTHE DEVELOPPEMENT
Clients	146		SMALTO / ARDOR / VENUS/DUAL HOLDING/FONCIERE PARIS NORD
Autres créances			ACANTHE DEVELOPPEMENT
Actif financier courant	196		ACANTHE DEVELOPPEMENT / ADC
Actif financier non courant	6 948		VENUS
PASSIF			
Fournisseurs		280	ACANTHE DEVELOPPEMENT/ VENUS / SAUMAN
Compte courant		21 609	ARDOR/ VENUS
CHARGES			
Loyers et charges locatives	113		ACANTHE DEVELOPPEMENT
Sous traitance	43		ACANTHE DEVELOPPEMENT
Frais de personnel	204		groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT
Intérêts sur compte courant	9		ARDOR/ VENUS
PRODUITS			
Facturation de personnel		127	SMALTO / ARDOR / VENUS / DUAL HOLDING
Produits financiers Juste valeur titres		424	FONCIERE PARIS NORD
Produits financiers Dividendes		127	VENUS

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

g) les autres parties liées : Néant

9.5. Effectifs

L'effectif du Groupe, hors employés d'immeubles, est de 16 salariés (dont 3 dirigeants et 4 salariés à temps partiel) au 31 décembre 2016.

Par ailleurs, le groupe a bénéficié de la mise à disposition de personnel par le groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT (voir note 9.5 parties liées).

9.6. Rémunérations

Toutes les informations relatives à la rémunération des mandataires sociaux sont disponibles dans le rapport de gestion. Les informations les plus pertinentes sont reprises ci-dessous :

La rémunération brute versée à M. LONSDALE HANDS au titre de ses fonctions de direction s'élève à 23 K€ sur l'exercice. Les rémunérations brutes versées aux autres dirigeants (non mandataires sociaux de la société FIPP) de filiales s'élèvent à 36 K€.

Aucune avance, ni crédit n'ont été consentis aux dirigeants individuels sur la période.

a) Avantages à court terme	Néant
b) Avantages postérieurs à l'emploi	Néant
c) Autres avantages à long terme	Néant
d) Les indemnités de fin de contrat	Néant
e) Les paiements en actions	Néant

Aucune provision n'est enregistrée au titre des indemnités de départ à la retraite, en effet, eu égard à la faiblesse de l'effectif salarié, le caractère récent des embauches, la relative jeunesse de l'effectif et l'absence d'expérience sur le taux de rotation applicable, une telle provision n'aurait pas un caractère significatif.

9.7. Résultat par action

Le résultat de base par action s'élève à 0,022 € au 31 décembre 2016 (le nombre moyen d'action pondéré étant de 122 471 554) contre -0,003 € au 31 décembre 2015.

Résultat par Action au 31 décembre 2016

		31/12/2016	31/12/2015
Numérateur	Résultat net part du groupe (en K€)	2 693	(424)
Dénominateur	Nombre moyen d'actions pondéré	122 471 554	122 471 554
	Résultat net part du groupe par action non dilué (en p)	0.022	-0.003

Aucun instrument dilutif n'existant à la clôture le résultat dilué par action est lui aussi de 0,022 €.

9.8. Informations relatives aux locations au 31 décembre 2016

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 Kp	Total	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Loyers à percevoir	11 056	2 040	4 987	4 029
	11 056	2 040	4 987	4 029

Le Groupe n'a pas comptabilisé de loyers conditionnels sur l'exercice 2016.

La description du mode de comptabilisation des contrats de location est faite dans la note 2.15.

9.9. Événements postérieurs et Perspectives

Il n'y a pas d'autres événements caractéristiques intervenus depuis le 31 décembre 2016 non pris en compte dans l'information financière développée ci-avant.

.....

FIPP

Société Anonyme

2, rue de Bassano
75116 Paris

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2016

Exco Paris Ace
5, Avenue Franklin Roosevelt
75008 Paris

Deloitte & Associés
185 avenue Charles de Gaulle
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

FIPP

Société Anonyme
2, rue de Bassano
75016 Paris

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2016

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société FIPP, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments

justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- La note 3.2 "Immobilisations Financières" décrit les principes et modalités d'évaluation des titres de participation. Nos travaux ont consisté à vérifier la correcte évaluation de ces titres de participation au regard de la valeur des immeubles détenus par ces sociétés, sur la base des rapports d'expertise et de leurs situations financières, conformément aux principes comptables en vigueur et que la note de l'annexe donne une information appropriée.
- Les notes 1.1 "Evolution des créances FONCIERE PARIS NORD (FPN)" décrivent la situation de votre société au regard des Obligations Remboursables en Actions et Bons de Souscription d'Actions qu'elle détient sur le groupe Foncière Paris Nord. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nous avons vérifié que ces notes donnaient une information appropriée sur la situation de votre société au regard de cet actif financier.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 2 mai 2017

Les Commissaires aux comptes

Exco Paris Ace

Deloitte & Associés

Arnaud DIEUMEGARD

Benoît PIMONT

FIPP

Société Anonyme

2, rue de Bassano
75116 Paris

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2016

FIPP

Société Anonyme
2, rue de Bassano
75116 Paris

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2016

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société FIPP, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 3.2 « Evolution du périmètre » de l'annexe aux états financiers qui expose les principes retenus pour la consolidation de FONCIERE PARIS NORD et le délai de douze mois encours pour l'allocation et le calcul de l'écart d'acquisition définitif correspondant.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- La note 2.5 "Immeubles de placement" décrit les principes et modalités d'évaluation du patrimoine immobilier du Groupe. Nous avons examiné la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts et nous avons vérifié que la détermination de la juste valeur des immeubles de placement est effectuée sur la base de ces expertises externes et que la note de l'annexe donnait une information appropriée.
- Les notes 2.4 « Regroupement d'entreprises » et 3.2 « Evolution du périmètre » décrivent les principes retenus pour l'entrée dans le périmètre de consolidation de Foncière Paris Nord. Nous avons examiné la méthodologie d'évaluation mise en œuvre et nous avons vérifié que l'annexe donnait une information appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

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

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 2 mai 2017

Les Commissaires aux comptes

Exco Paris Ace

Deloitte & Associés

Arnaud DIEUMEGARD

Benoît PIMONT

FIPP

Société Anonyme

2, rue de Bassano
75116 Paris

**Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les
conventions et engagements réglementés**

Assemblée générale d'approbation des comptes de
l'exercice clos le 31 décembre 2016

Exco Paris Ace
5, Avenue Franklin Roosevelt
75008 Paris

Deloitte & Associés
185 avenue Charles de Gaulle
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

FIPP

Société Anonyme
2, rue de Bassano
75016 Paris

**Rapport spécial des Commissaires aux comptes
sur les conventions et engagements réglementés**

Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2016

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

- Convention de sous-location conclue avec la société Acanthe Développement

Le Conseil d'administration du 5 janvier 2016 a autorisé les sociétés FIPP et Acanthe Développement à conclure une convention de sous-location concernant les locaux suivants : 150 m2 environ situés au sous-sol, rez-de-chaussée, 1er et 3ème étages du bâtiment sis 2, rue de Bassano, dit bâtiment « A », à usage de bureaux, moyennant un loyer annuel de cent huit mille neuf cent quatre-vingt-douze euros et quatre-vingt-quatre centimes (108 992,84 euros) hors taxes et hors charges, pour une durée de douze (12) années, prenant effet rétroactivement au 29 décembre 2015.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention pour la société : Cette convention permet à la société FIPP de garder son siège social au 2, rue de Bassano 75116 Paris.

Personnes concernées : Mademoiselle Valérie Duménil et Monsieur Patrick Engler sont Administrateurs de ces deux sociétés. Monsieur Alain Duménil est actionnaire détenant indirectement plus de 10 % des droits de vote de ces deux sociétés.

- Avenant n°4 à la convention du 2 janvier 2012 conclue avec la société FPN

Le Conseil d'administration en date du 7 avril 2016 a autorisé les sociétés FIPP et FPN à conclure un avenant n°4 à la convention du 2 janvier 2012 afin d'accorder à la société FONCIERE PARIS NORD le montant complémentaire de 1 353 576,90 euros sur l'année 2016.

Personnes concernées : Messieurs Richard Lonsdale – Hands et Patrick Engler sont Administrateurs de ces deux sociétés. FIPP détient plus de 10% des droits de vote de la société Foncière Paris Nord.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention pour la société : L'avenant n°4 est destiné à permettre à la société Foncière Paris Nord de bénéficier du soutien financier de l'un de ses principaux actionnaires.

- Convention d'avance en compte courant conclue avec la société RODRA INVESTISSEMENTS SCS

Le Conseil d'Administration en date du 22 décembre 2016 a autorisé la Société à conclure avec la société RODRA INVESTISSEMENTS SCS une convention d'avance en compte courant d'un montant de 20 000 000 euros, à effet au 26 décembre 2016.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention pour la société : Cette convention permet à la Société d'améliorer sa trésorerie sans recourir à l'endettement auprès d'établissements financiers.

Personnes concernées : La société RODRA INVESTISSEMENTS SCS contrôle la Société au sens de l'article L.233-3 du Code de Commerce.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement déjà approuvés par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 2 mai 2017

Les Commissaires aux comptes

Exco Paris Ace

Deloitte & Associés

Arnaud DIEUMEGARD

Benoît PIMONT