

FIPP

**Rapport financier annuel
au 31 décembre 2017**

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 Conseil d'Administration en application de l'article L.225-37 du Code de Commerce sur le gouvernement d'entreprise (annexe 3 du rapport de gestion).

3) Comptes sociaux de FIPP au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 (et leurs annexes)

4) Comptes consolidés de FIPP au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 (et leurs annexes)

5) Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017

6) Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017

7) Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017

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 2017 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 PRESENTÉ

A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE
ET EXTRAORDINAIRE EN DATE DU 20 JUIN 2018

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 2017, (ii) soumettre à votre approbation les comptes dudit exercice, (iii) ratifier la cooptation d'un nouvel Administrateur, (iv) renouveler l'autorisation donnée au Conseil d'Administration d'acheter et vendre par la Société ses propres actions et (v) autoriser le Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues.

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 2017 incluant le rapport de gestion du Groupe ;
- Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise 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 2017, sur les comptes consolidés et sur le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise 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 ;
- Ratification de la nomination à titre provisoire de Mademoiselle Laurence Duménil en qualité de nouvel Administrateur ;

- Approbation des éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 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 ;
- Autorisation donnée au Conseil d'administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions ;
- 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 ;
- 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
1.1. Activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017.....	6
1.2. Evolution de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017.....	9
2. Comptes annuels et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017.....	10
2.1. Comptes annuels au 31 décembre 2017.....	10
2.2. Comptes consolidés au 31 décembre 2017.....	11
2.3. Facteurs de risques et d'incertitudes.....	13
Risque sur la gestion du capital.....	13
Risque de taux.....	14
Risque de liquidité.....	15
Risque lié aux investissements futurs.....	16
Risque de contrepartie.....	16
Risque fiscal lié au statut de SIIC.....	16
Risque de change.....	18
Risque sur actions propres.....	18
Risque de marché.....	18
2.4. Risques liés aux expertises immobilières.....	20
2.4.1. Expertises.....	20
2.4.2. Tests de sensibilité.....	21
2.4.3. Les impacts sur les résultats de l'application de la méthode de la juste valeur.....	22
2.5. Dispositif et description des procédures de contrôle interne.....	22
2.5.1. Procédures de contrôle interne liées à la protection des actifs.....	22
2.5.2. Procédures de contrôle interne liées à la gestion locative et commerciale des actifs.....	23
2.5.3. Procédures de contrôle interne liées aux risques juridiques et contentieux.....	23
2.5.4. Procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information financière et comptable.....	23
3. Informations sur les délais de paiement (article L.441-6-1 du Code de Commerce).....	24
4. Prises de participations et/ou de contrôle dans des sociétés (articles L.233-6 et L.247-1 du Code de Commerce).....	24
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).....	25
6. Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice de la Société et du Groupe.	25
7. Situation et valeur du patrimoine – évolution prévisible et perspectives d'avenir de la Société et du Groupe.....	26
8. Approbation des comptes - Affectation du résultat - Dividendes versés - quitus aux Administrateurs.....	29
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).....	30
10. Informations sur la manière dont la Société prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité (article L.225-102-1 du Code de Commerce).....	30
11. Seuil de participation des salariés au capital social (article L.225-102 du Code de Commerce).....	30

12.	Informations relatives à la mise en œuvre du programme de rachat d’actions (article L.225-211 du Code de Commerce).....	30
13.	Situation des mandats des administrateurs.....	31
14.	Situation des mandats des Commissaires aux Comptes.....	31
15.	Autorisation donnée au Conseil d’Administration à l’effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d’actions	31
16.	Autorisation donnée au Conseil d’Administration à l’effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues	32
17.	Rapport du Conseil d’Administration établi en application des dispositions de l’article L.225-37 du Code de Commerce	33
18.	Programmes de rachat d’actions	33
19.	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).....	34
20.	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.....	34
21.	Prêts interentreprises (article L.511-6 du Code Monétaire et Financier).....	34
22.	Tableau des résultats des 5 derniers exercices	34
23.	Pouvoirs en vue des formalités.....	35
	ANNEXE 1- Patrimoine.....	36
	ANNEXE 2 – Information sur la manière dont la Société prend en charge les conséquences sociales et environnementales de son activité.....	37
1	RAPPORT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL	37
2	INFORMATIONS PREVUES PAR L’ARTICLE R. 225-105-1 DU CODE DE COMMERCE.....	38
2.1	Informations sociales.....	38
	ANNEXE 3 – Rapport du Conseil d’Administration sur le gouvernement d’entreprise au titre de l’exercice clos le 31 décembre 2017	53
1.	Code de gouvernement d’entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises	53
2.	Préparation et organisation des travaux du Conseil d’Administration.....	54
2.1.	Conseil d’Administration	54
2.2.	Comité d’audit.....	55
2.3.	Autres Comités.....	55
3.	Modalités particulières à la participation des actionnaires à l’Assemblée Générale.....	56
4.	Eléments susceptibles d’avoir une incidence en cas d’offre publique (article L.225-37-5 du Code de Commerce).....	56
5.	Dissociation/cumul des fonctions de Président du Conseil d’administration et de Directeur Général	57
6.	Limitations des pouvoirs du Directeur Général	57
7.	Informations sur les mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux	58
	(article L.225-37-4 du Code de Commerce)	58

8. Principes et règles de détermination des rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux.....	60
9. Informations sur les rémunérations et avantages versées aux mandataires sociaux (article L.225-37-3 du Code de Commerce).....	62
10. Conventions réglementées et conventions courantes	66
11. Tableau récapitulatif et 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)	66
ANNEXE 4 – Tableau des Résultat des 5 derniers exercices	68

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)

1.1. Activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017

Les informations clefs

En millions d'Euros sauf précision contraire	31 dec 17	31 dec 16	Variations
Patrimoine immobilier	94,5	93,1	1,41
Capitaux propres part du groupe	70,7	69,7	1
Excédent de trésorerie (+) / Dette financière nette (-)	-3,4	5,3	-8,7
Actif net réévalué dilué par action (€)	0,6126	0,6045	0,0081

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 2016 (cf. §3.2 de l'annexe consolidée incluse dans le rapport financier 2016). Ce contrôle exclusif se poursuit en 2017.

Au cours de l'exercice 2017, la situation nette consolidée du sous-groupe FONCIERE PARIS NORD a évolué en raison du remboursement de 16 188 326 Obligations Remboursables en Actions (ORA) et de l'exercice de 13 490 199 Bons de Souscription d'Actions (BSA). Le nombre d'actions de la société FONCIERE PARIS NORD a augmenté de 43 168 724 titres.

De ces évolutions, a résulté l'augmentation du pourcentage d'intérêt de FIPP dans le sous-groupe FONCIERE PARIS NORD qui est passé de 23,05% à 29,54%.

La prise de contrôle du sous-groupe FONCIERE PARIS NORD, fixée au 3 octobre 2016, a ouvert une période de 12 mois pendant laquelle les évaluations d'actifs et de passifs comptabilisés lors du regroupement d'entreprise auraient pu être modifiées. Au terme de ces 12 mois, aucune information supplémentaire concernant les faits et les circonstances qui prévalaient à la date d'acquisition n'est intervenue, les évaluations initialement constatées sont donc devenues définitives.

Le coût de cet accroissement de participation est constitué du prix d'exercice des BSA (0,10 € l'unité), soit 760 797,90 euros au total.

Au 31 décembre 2017, la société FIPP détient 141 826 718 ORA restant à lui être remboursées en actions FONCIERE PARIS NORD sur un total de 150 715 849 ORA non converties à la même date. Si l'ensemble des ORA avait été remboursé au 31 décembre 2017, le pourcentage de droits au capital aurait ainsi été de 71,51%. En conséquence de ces droits à terme, la réserve consolidée affectée aux minoritaires aurait été majorée de 181 K€, droits revenant à la société FIPP au plus tard le 4 décembre 2019.

Par ailleurs, le 5 mai 2017, la société FONCIERE PARIS NORD a cédé la totalité des parts de la société ARADIA qu'elle détenait pour un prix de 1 €. La société ARADIA fournissait des prestations de services, notamment de maintenance et de gardiennage sur le site du Blanc Mesnil. Au moment de sa cession, cette société ne possédait plus aucun effectif salarié et n'avait donc plus d'activité opérationnelle. A la date de cession, la situation nette d'ARADIA ressortait à -29 K€ incluant la perte du premier semestre 2017 pour -25 K€.

L'activité

Le groupe a réalisé l'intégralité de son chiffre d'affaires 2017 en France ainsi qu'en Angleterre, dans le secteur de l'immobilier.

Au 31 Décembre 2017, le chiffre d'affaires du groupe FIPP s'élève à 2 940 K€ (dont 1 997 K€ de revenus locatifs et 943 K€ de charges locatives refacturées) contre 2 516 K€ (dont 1 889 K€ de revenus locatifs et 627 K€ de charges locatives refacturées) en 2016.

Une hausse de chiffre d'affaires de 16,9%, soit 424 K€, a donc été constatée entre 2016 et 2017.

La hausse du chiffre d'affaires s'explique principalement par l'augmentation des revenus locatifs et charges locatives du Centre d'Affaires Paris Nord (détenu par le sous-groupe FONCIERE PARIS NORD) au Blanc Mesnil (+431 K€). Cette évolution s'explique par le fait que le chiffre d'affaires 2016 du Centre d'Affaires Paris Nord a été pris en compte à partir du 3 octobre 2016, soit 3 mois d'exercice contre 12 mois sur 2017. Toutefois, l'activité locative du centre d'affaires s'est réduite sur le 2ème semestre 2017. Cette réduction est voulue par la Direction pour permettre la restructuration du site.

L'activité hôtelière a connu une augmentation de son chiffre d'affaires de 6,10%, soit +83 K€ entre 2016 et 2017. Cette hausse s'explique par la fin de la réduction de loyer accordé au preneur de l'hôtel Le Totem à Flaine (+64 K€), à l'indexation positive des loyers des hôtels Arcs 2000 et Aujon (+5 K€) et la hausse des charges locatives refacturées (+14 K€).

L'activité résidentielle en 2017 s'est traduite par une diminution de 93 K€ par rapport à 2016. Cette baisse s'explique par une diminution des charges locatives refacturables des immeubles à Mégève et de la résidence à Londres.

D'autre part, le cours de change de la livre sterling / € défavorable entre la moyenne annuelle 2016 (1GBP = 1,22 €) et 2017 (1GBP = 1,14 €) a un impact de -19 K€ sur les revenus locatifs.

Au niveau des secteurs d'activité, le chiffre d'affaires des hôtels représente 49,08% du chiffre d'affaires global de 2017 contre 54,09% en 2016. Cette diminution de quote-part est liée à la proportion plus importante prise désormais par le chiffre d'affaires du Centre d'Affaires Paris Nord sur l'exercice 2017, étant rappelé que le Groupe Foncière Paris Nord n'a été intégré qu'en octobre 2016.

Les autres secteurs : commerces et résidentiels représentent quant à eux, respectivement 1,80% et 27,70% du chiffre d'affaires global.

Le chiffre d'affaires du groupe se présente ainsi :

CA par secteur d'activité

(en K€)	Habitations		Commerces		Hôtels		Immeuble en restructuration		TOTAL	
	Cumul 2016	Cumul 2017	Cumul 2016	Cumul 2017	Cumul 2016	Cumul 2017	Cumul 2016	Cumul 2017	Cumul 2016	Cumul 2017
Revenus locatifs	612	594	36	34	1 135	1 203	106	166	1 889	1 997
Charges locatives refacturées	296	220	12	19	226	240	93	464	627	943
CA TOTAL	908	814	48	53	1 361	1 443	199	630	2 516	2 940

CA par zone géographique

(en K€)	Paris		Région Parisienne Hors Paris		Province		Etranger		TOTAL	
	Cumul 2016	Cumul 2017	Cumul 2016	Cumul 2017	Cumul 2016	Cumul 2017	Cumul 2016	Cumul 2017	Cumul 2016	Cumul 2017
Revenus locatifs	0	0	142	200	1 454	1 523	293	274	1 889	1 997
Charges locatives refacturées	0	0	107	483	503	451	17	9	627	944
CA TOTAL	0	0	249	683	1 957	1 974	310	283	2 516	2 940

Au niveau géographique, les immeubles situés en province (essentiellement à la montagne) ont généré 67,14% du chiffre d'affaires global, ceux situés en région parisienne (hors Paris intra-muros) 23,23% et celui du Royaume Uni 9,63%.

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 5,1 M€ contre 15,2 M€ au 31 décembre 2016 et la trésorerie disponible à cette même date est d'environ 1,7 M€ contre 20,5 M€ à fin 2016. Il est toutefois précisé que le groupe a, au 31 décembre 2017, une dette envers son actionnaire majoritaire de 14,1 M€.

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 devait quant à lui 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. Concernant la période de franchise, celle-ci s'est terminée en juin 2016 et la réduction de loyer s'est terminée en mai 2017.

Les travaux de l'Hôtel du Parc des Expositions réalisés au cours de l'année 2017 concernent le remplacement des menuiseries extérieures et les travaux de démolition structurelle ont débuté, pour un montant total de 141 K€.

Les marchés signés et engagés pour 2018 visent l'installation électrique provisoire de chantier, la démolition structurelle, les travaux de gros œuvre structurel, l'installation d'un ascenseur et l'étanchéité des toitures terrasse pour un montant de 399 K€.

Conformément aux obligations, une assurance dommages ouvrage a été mise en place pour garantir les travaux réalisés sur cet immeuble.

1.2. Evolution de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017

Conseil d'Administration

Au cours de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 22 juin 2017, les actionnaires ont renouvelé l'ensemble des mandats des Administrateurs, pour une nouvelle période de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2019.

Les Administrateurs, réunis en Conseil à l'issue de l'Assemblée Générale, ont constaté la démission de Monsieur Thierry Le Guénic de son mandat d'Administrateur et coopté Mademoiselle Laurence Duménil en remplacement. Ils ont également renouvelé le mandat de Monsieur Richard Lonsdale-Hands en qualité de Président Directeur Général de la Société pour la durée de son mandat d'Administrateur.

Commissariat aux Comptes

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 22 juin 2017, la société Exco Paris ACE a été renouvelée en qualité de co-Commissaire aux Comptes titulaire, pour une nouvelle période de six années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2022.

Les actionnaires ont également constaté le terme du mandat du co-Commissaire aux Comptes suppléant, Monsieur François Shoukry et décidé, en application des dispositions de dispositions de l'article L.823-1 du Code de Commerce, de ne pas procéder à son renouvellement.

Exercice des BSA Foncière Paris Nord

Le 21 juin 2017, la Société a exercé 7 022 775 BSA Foncière Paris Nord, lui ouvrant droit à 14 045 550 actions nouvelles de cette société, moyennant la somme de 702 277,50 euros payée par compensation avec son compte courant.

La Société a également obtenu 1 170 408 actions nouvelles de Foncière Paris Nord, à la suite de l'exercice de 585 204 BSA FPN.

Au 31 décembre 2017, la Société détenait ainsi 23 965 958 actions Foncière Paris Nord, soit 29 % du capital des droits de vote de cette société.

2. Comptes annuels et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017

2.1. Comptes annuels au 31 décembre 2017

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 53,9 M€ en valeur nette au 31 décembre 2017 contre 56,50 M€ en valeur brute et à 53,1 M€ en valeur nette au 31 décembre 2016. La variation en valeur nette provient de l'évolution des situations nettes des filiales.

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 8,37 M€ et à 2,01 M€ en valeur nette au 31 décembre 2017 contre 7,54 M€ en valeur brute à 1,18 M€ en valeur nette au 31 décembre 2016. Ces titres sont constitués de 23 965 958 actions FONCIERE PARIS NORD (FPN) (soit 29,5406 % du capital), 63 959 739 BSA et 141 826 718 ORA FONCIERE PARIS NORD ainsi que d'une créance de 4 328 K€ à l'égard de la Société FPN.

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 2017.

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 (cf. ci-dessus) s'élève à 4,33 M€ au 31 décembre 2017 contre 1,96 M€ au 31 décembre 2016.

Le poste « Clients et Comptes rattachés » (0,25 M€) est constitué pour l'essentiel de factures à établir correspondant aux refacturations de quote-part de frais et de salaires.

Le poste « Autres créances » d'un montant de 16,60 M€ est essentiellement constitué d'avances de trésorerie (16,09 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€ en 2016.

Le montant des disponibilités s'élève à 0,57 M€ au 31 décembre 2017 contre 5,04 M€ au 31 décembre 2016.

Le montant des capitaux propres au 31 décembre 2017 s'élève à 52,3 M€ contre 51,3 M€ au 31 décembre 2016. La variation est due au résultat bénéficiaire de l'exercice clos le 31 décembre 2017 s'élevant à + 0,94 M€.

Le poste « Emprunts et dettes financières » s'élève à 25,2 M€ au 31 décembre 2016 contre 30,8 M€ au 31 décembre 2016. Il est constitué des avances reçues de la société RODRA INVESTISSEMENTS SCS de 14,2 M€ et avances reçues en comptes courants de nos filiales pour 11,0 M€.

Le poste « Fournisseurs et comptes rattachés » s'élève à 0,42 M€. Il est constitué essentiellement de factures fournisseurs non parvenues.

Le poste « Dettes fiscales et sociales » s'élève à 0,1 M€. Ce poste est essentiellement constitué de dettes de TVA (0,04 M€) et de dettes sociales (0,06 M€) qui ont été réglées en janvier 2018.

2.2. Comptes consolidés au 31 décembre 2017

La société anonyme FIPP, dont le siège social est au 2, rue Bassano à Paris 16^{ème} est l'entité consolidante du groupe FIPP. Elle est cotée sur Euronext Compartiment C (ISIN FR-0000038184) et a pour monnaie fonctionnelle l'euro.

En application du règlement européen n°1606 / 2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du Groupe FIPP au 31 décembre 2017 (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).

Bilan Consolidé

Les immeubles de placement au 31 décembre 2017 ressortent à 86,73 M€ contre 85,44 M€ au 31 décembre 2016. Cette valeur au 31 décembre 2017 tient compte de l'évaluation des immeubles de placement à la juste valeur. Ce poste comprend un ensemble immobilier désigné sous le nom de Centre d'Affaires Paris Nord détenu par le sous-groupe FONCIERE PARIS NORD. Dans les comptes, la valeur au coût amorti de cet ensemble est retenue. La valeur nette s'élève à 17,93 M€ au 31 décembre 2017.

D'autre part, l'immeuble « Hôtel Parc des Expositions » situé à Vanves a été transféré en actif corporel. Cet immeuble, compte tenu 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 8,01 M€. Ce poste comprend essentiellement l'immeuble « Hôtel Parc des Expositions » situé à Vanves.

Les actifs financiers non courants représentent 7,50 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 7,25 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. Le calendrier devant la cour d'appel est le suivant : clôture le 4 septembre 2018 et plaidoiries le 24 septembre 2018.

Le poste clients et comptes rattachés en valeur nette s'élève à 1,06 M€ (dont 0,3 K€ de factures à établir) contre 2,38 M€ au 31 décembre 2016. Les factures à établir comprennent des redevances de charges à émettre pour 0,19 M€ et des refacturations de salaires 0,11 M€.

Le poste « Autres créances » s'élève à 1,31 M€. Ce poste est principalement constitué de créances de TVA (1,01 M€), et de fournisseurs débiteurs (0,05 M€).

Le poste « Trésorerie et équivalent de trésorerie » s'élève à 1,69 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 2017 s'élèvent à 70,66 M€ contre 69,70 M€ au 31 décembre 2016.

La variation des fonds propres par rapport au 31 décembre 2017 s'explique notamment par les points suivants :

- le résultat consolidé attribuable aux propriétaires qui est un bénéfice de + 1,41 M€,
- et les gains et pertes directement comptabilisés en capitaux propres de l'exercice (- 0,19 M€) qui comprennent la variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente pour + 0,29 M€ et les écarts de conversion sur les états financiers d'une activité à l'étranger pour - 0,49 M€. Le solde (0,01 M€) est constitué par un écart d'actualisation sur l'emprunt obligataire remboursable en action.
- la variation de périmètre (augmentation de la part de FPN) pour - 0,26 M€.

Les postes « Passifs financiers » (courants et non courants) s'élèvent à 5,1 M€ au 31 décembre 2017 dont l'essentiel provient du sous-groupe FPN contre 15,2 M€ au 31 décembre 2016.

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 2017 est de 2 940 K€ (dont 1 997 K€ de loyers et 943 K€ de charges refacturées) contre 2 516 K€ (dont 1 889 K€ de loyers et 627 K€ de charges refacturées) au 31 décembre 2016. 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 -839 K€ au 31 décembre 2017 contre 1 225 K€ au 31 décembre 2016.

A fin décembre 2017, le résultat opérationnel hors résultat de cession des immeubles de placement est une perte de 939 K€ contre un bénéfice de 821 K€ au 31 décembre 2016.

Les Autres frais généraux de l'exercice (1 735 K€) sont stables par rapport à l'exercice précédent. Ils sont principalement composés des frais suivants :

- honoraires (643 K€), dont les auditeurs financiers et les comptables (285 K€), les honoraires juridiques (165 K€) et les honoraires divers, dont les honoraires d'expertises et de commercialisation (111 K€),

- frais de structure, y compris la location et charges locatives des bureaux (392 K€),
- frais de publication légales et financières (70 K€),
- taxes retenues à la source pour les sociétés étrangères (75 K€),
- commissions bancaires (34 K€).

Les frais de personnel (547 K€ contre 534 K€ en 2016) 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 refacture à des sociétés extérieures.

Les Autres produits et charges (-289 K€ contre - 582 K€ en 2016) enregistrent notamment les travaux en cours réalisés dans l'immeuble du Parc des Expositions à Vanves (+ 142 K€) et des régularisations de compte de tiers et de charges anciennes (+149 K€), ainsi que des pertes sur des créances clients provenant du groupe FPN (-554 K€). Ces pertes sont compensées par la reprise de provisions (voir ci-dessous).

La variation de juste valeur des immeubles de placement (+ 2 425 K€ contre + 1 875 K€ en 2016) représente l'évolution de la valeur des immeubles de placement sur l'exercice.

Les dotations aux autres amortissements et provisions de l'exercice (-1 106 K€ contre - 1 069 K€ en 2016) concernent les dotations aux amortissements sur les immeubles du Centre d'Affaires Paris Nord (-760 K€), la dotation pour des risques issus de litiges avec un ancien prestataire de la société FPN (-200 K€), les dotations aux litiges prud'homaux (- 80 K€) et les dotations aux amortissements sur les autres immobilisations incorporelles et corporelles (-35 K€).

Les reprises de provisions (+1 153 K€ contre +991 K€ en 2016) concernent notamment les créances clients provenant du groupe FPN (+ 583 K€), des reprises de provision sur des facturations contestées (+270 K€) et des reprises de provisions pour litiges avec un ancien locataire (+137 K€), ainsi que des reprises pour risques prud'homaux à la suite de la fin de ces litiges (+ 105 K€).

Les Autres produits et charges financiers (-216 K€ contre +1 444 K€ en 2016) concernent essentiellement les charges d'intérêts sur les avances de trésorerie consenties par l'actionnaire majoritaire (- 180 K€), des pertes de change (- 39 K€) et des produits et charges financiers divers.

L'impôt sur les sociétés s'élève à 9 K€.

Le résultat net consolidé est une perte de 1 254 K€ se répartissant pour la part des propriétaires du Groupe en un bénéfice de + 1 414 K€ et une perte de 2 669 K€ pour les participations ne donnant pas le contrôle contre un bénéfice de 2 127 K€ au 31 décembre 2016 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.

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 4.5 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'€	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Dettes financières auprès d'établissements de crédit	(5 136)	(15 227)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	<u>1 688</u>	<u>20 487</u>
Excédent de trésorerie net (+) / Dettes financières nettes (-)	<u>(3 448)</u>	<u>5 260</u>
Capitaux propres part du Groupe	<u>70 659</u>	<u>69 699</u>
Ratio Excédent de trésorerie ou Dettes financières nettes / Capitaux propres part du Groupe	-5%	8%

Au 31 décembre 2017, le Groupe dispose d'un montant de dettes financières nettes de 3 448 K€ sans compter la valeur des titres d'autocontrôle (3 375 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 2017, le taux Euribor était de - 0,368%. La variation à la baisse n'a donc pas été calculée.

Au 31 décembre 2016, le taux Euribor était de - 0,330%. La variation à la baisse n'avait donc pas été calculée.

en K€	31/12/2017		31/12/2016		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%	61	0	77	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 K€	31/12/2017						
	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	847	41	906	1 794	-737	0	1 057
Autres créances	1	0	96	97	0	1 217	1 314
TOTAUX	848	41	1 002	1 891	-737	1 217	2 371

en K€	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

Les baux font l'objet de dépôts de garantie fixés à trois mois de loyers hors charges, limitant le risque d'irrécouvrabilité 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 31/12/2017 (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	5 059	5 059	0	0
Libor	0	0	0	0
	5 059	5 059	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 2017, les cinq premiers clients représentaient 65,75 %.

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

Au 31 décembre 2017, le premier client, en termes de chiffre d'affaires, représentait 21,2%, les cinq premiers clients représentaient 76,8 %.

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

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 2017, 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 bénéficiaires 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 : CHUBB 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 2017, le stock d'actions propres détenu par le groupe est de 7 128 685 actions dont le coût d'acquisition 991 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'arrêté des comptes est celui du 4^{ème} trimestre 2017 et s'établit à 1 667.

en K€	31/12/2017		31/12/2016	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Coût de la construction +/- 30 points	+/- 25		+/- 23	

- 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 126,82.

en K€	31/12/2017		31/12/2016	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Indice de référence des loyers +/- 2 points	+/- 9		+/- 10	

La maturité des baux

La maturité des baux sur la base des baux en cours au 31 décembre 2017 (montant des loyers dont les baux vont être renouvelés selon une certaine périodicité) est présentée dans le tableau ci-dessous.

En K€	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	2 135	308	886	941
	2 135	308	886	941

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 2017, une augmentation de 25 points de base ferait baisser de 169 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 1 782 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 2 556 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 40 K€ de ce patrimoine (hors droits et frais de mutations).

Ces tests de sensibilité auraient donc un impact négatif sur le patrimoine immobilier de 4 547 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.

2.5. 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.

2.5.1. 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 limitée 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.).

2.5.2. 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 la Direction Générale, soit par le Conseil d'Administration.

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.

2.5.3. 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.

2.5.4. 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.

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 clôture des deux derniers exercices, du solde des dettes à l'égard des fournisseurs, par date d'échéance, en K€ de même les factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu sont présentées ci-dessous :

Année 2017

Factures Non Parvenues	Fournisseurs					Total
	Solde à 30 jours	Solde à 60 jours	Solde à 90 jours	Solde à 120 jours	Avoir	
418	1					419

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

31/12/2017

Article D.441 I.-2° : Factures <i>émises</i> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
Intitulé	Solde	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
SMALTO	21 360,00				21 360,00	21 360,00
TOTAL GENERAL TTC	21 360,00	-	-	-	21 360,00	21 360,00
-						
TOTAL GENERAL HT					17 800,00	17 800,00
Pourcentage du CA HT de l'exercice		0%	0%	0%	9,00%	197 700,00

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 31/12/2017			ACTIONNARIAT FIPP au 31/12/2016		
	Actions	% de capital	% de droits de vote	Actions	% de capital	% de droits de vote
Monsieur Alain DUMENIL	6 421 598	5,24%	5,57%	6 421 598	5,24%	5,57%
RODRA INVESTISSEMENT	49 361 425	40,30%	42,81%	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)	0	0,00%	0,00%	39 501	0,03%	0,00%
KENTANA	1 777 476	1,45%	0,00%	1 777 476	1,45%	0,00%
ALLIANCE 1995	5 351 209	4,37%	0,00%	5 351 209	4,37%	0,00%
Groupe Alain DUMENIL	68 911 708	56,27%	53,58%	68 951 209	56,30%	53,58%
PUBLIC	53 559 846	43,73%	46,45%	53 520 345	43,70%	46,42%
Total	122 471 554	100,00%	100,03%	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 2017, 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 ne détenait pas au 31 décembre 2017 d'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 2017.

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 2017.

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 – évolution prévisible et perspectives d’avenir de la Société et du Groupe

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.

Contexte économique ^{1 2} :

La croissance annuelle 2017 du PIB³ s’établit à + 1,9% contre + 1,1% en 2016. Cette progression est portée principalement par l’activité manufacturière (+2% en 2017 contre +0,8% en 2016) et par le secteur de la construction (+2,4% en 2017 contre +0,1%). Les entreprises ont accéléré leurs investissements : +3,7% en 2017 contre +2,7% en 2016.

La seule véritable ombre à cette franche reprise d’activité est la dégradation en volume du déficit du commerce extérieur⁴ : - 62,3 milliards d’euros en 2017 contre - 48,3 milliards d’euros en 2016. Cette détérioration est principalement due à la hausse de la facture énergétique (remontée des cours du pétrole) et l’importation des produits manufacturiers, répondant à la reprise économique intérieure. L’impact de la croissance sur le taux de chômage⁵ est net : -1,1% sur l’année 2017 dont -0,7% au dernier trimestre 2017. Le taux de chômage s’établit ainsi à 8,9% de la population active fin 2017 contre 10,1% fin 2016. Il baisse dans toutes les tranches d’âge.

Le chômage de longue durée est particulièrement en baisse, passant de 4,3% de la population active en 2016 à 3,6% fin 2017.

Une activité soutenue et une réduction des dépenses publiques permettent mécaniquement à la France d’afficher un déficit public en fort recul, -0,8 point⁶ par rapport à 2016, et représentant 2,6% du PIB pour 2017 et ainsi de sortir de la procédure de déficits excessifs relatifs aux traités européens.

Les prévisions de croissance 2018 du PIB⁷ français ressortent à 1,9%. L’activité serait soutenue par une demande intérieure forte reposant en particulier sur la consommation des ménages bien orientée grâce aux mesures sur le pouvoir d’achat, à la bonne tenue du marché de l’emploi et la progression des salaires. Les exportations auraient même une contribution positive à la croissance contrairement aux années passées, la demande mondiale devant continuer à progresser.

En 2017, l’accélération de la croissance en Europe et la hausse des profits des entreprises⁸ ont favorisé la bonne tenue des marchés : le CAC 40 affiche une hausse de 9,3%, troisième année consécutive de hausse.

L’année aura été marquée par le reflux des risques politiques tant internationaux (Corée du Nord) qu’internes (élection présidentielle), la poursuite des politiques monétaires très accommodantes

¹ Insee – Informations rapides du 28 février 2017

² Les Echos 31 janvier 2017

³ Insee – Informations rapides du 30 janvier 2018, n°23

⁴ Lekiosque.finances.gouv.fr : le chiffre du commerce extérieur – Année 2017

⁵ Insee – Informations rapides du 15 février 2018, n°38

⁶ <https://www.latribune.fr/economie/france/le-deficit-public-au-plus-bas-depuis-10-ans-773057.html>

⁷ <https://www.latribune.fr/economie/france/la-banque-de-france-revoit-a-la-hausse-sa-prevision-de-croissance-pour-2018-771938.html>

⁸ Le Revenu – Bilan annuel 2017

pour les entreprises, « quantitative easing » de la BCE et une inflation faible et ce malgré l'appréciation de l'euro.

Les valeurs toujours les plus recherchées sont les valeurs technologiques américaines, portées par la forte baisse du taux d'imposition pour les inciter à rapatrier leurs liquidités détenues à l'étranger. Les analystes s'attendent à des marchés en progression en 2018 malgré la fin programmée des rachats monétaires de la BCE en septembre 2018 et les hausses déjà prévues des taux d'intérêts américains.

Le marché français de l'hôtellerie

L'hôtellerie de montagne, indépendamment des aléas climatiques annuels, notamment d'enneigement, se doit de connaître une évolution structurelle pour contrer la baisse de demande spécifique pour le ski.

La saison 2017-2018 a été marquée par un bon enneigement précoce qui a permis globalement d'améliorer la fréquentation (taux d'occupation en progression de +2%), mais celle-ci a surtout progressé dans les stations de basse et moyenne montagne qui avaient pâti les années antérieures de la rareté de la neige.

Cette évolution couvre des réalités contrastées. Ainsi, la clientèle française régresse (-1,4%) au détriment des clients étrangers (+4,5%) notamment les anglais (-8,4%) et les néerlandais (+5,1%) ; la clientèle étrangère privilégie les séjours en hôtel.

Par ailleurs, l'accès aux stations rendu difficile par les intempéries, les réservations tardives et le développement des séjours de courte durée (de 2 à 4 jours) sont autant de divers facteurs qui renforcent la volatilité de la clientèle.

Afin de minimiser les risques que constituent la variabilité climatique et la brièveté des saisons tant hivernales qu'estivales, l'économie de montagne doit dès à présent développer d'autres activités alternatives au ski et attractives (piscines, spa, VTT...) afin d'attirer et de fidéliser une clientèle de non skieurs qui ne cesse de s'accroître, et de ne plus apparaître uniquement comme une destination de ski.

L'accroissement de la part de marché « montagne » passe par un élargissement de l'offre hôtelière. En effet, le séjour au ski apparaît cher et ne reste accessible qu'à une population aisée (seulement 6% des français se rendent aux sports d'hiver).

Par ailleurs, ces dernières années la restructuration du secteur hôtelier à la montagne s'est concentrée dans les stations de prestige sur des établissements de haut de gamme. Dans ce contexte, doivent émerger à présent des ouvertures d'hôtels de milieu de gamme ou même bon marché qui permettraient d'élargir la cible du produit montagne.

Enfin, des concepts novateurs d'hôtel à la montagne, centrés sur l'authenticité et la convivialité apparaissent et rénovent également l'offre.

La montagne française garde un potentiel intact, riche de ses paysages, sa culture, ses équipements et sa diversité mais doit savoir évoluer avec dynamisme pour s'adapter aux nouvelles tendances de consommation.

Le marché londonien

Alors que jusqu'à maintenant, l'économie britannique n'avait été que peu affectée par le BREXIT, 2017 a marqué une inflexion de la conjoncture anglaise avec une progression du PIB en baisse par rapport à l'année précédente (+1,8% en 2016 contre +1,5% en 2017, comparé à +2,3% pour les pays de la zone Euros).

La croissance a ralenti sous l'effet de la baisse de la consommation des ménages dont le pouvoir d'achat a été érodé par une inflation plus élevée (indice des prix à la consommation +2,7% en 2017 contre +0,6% en 2016) et une dépréciation de la livre sterling.

A contrario, l'affaiblissement de la monnaie nationale a favorisé les exportations (+4,5% en 2017 contre 1,1 en 2016) qui constituent le principal moteur de la croissance.

Les prévisions laissent augurer l'accentuation de cette même tendance en 2018 et 2019, basées sur les mêmes ressorts : la faiblesse d'une consommation intérieure, grignotée par une inflation en hausse malgré la désépargne des ménages et des exportations dynamiques.

Le seul ressaut envisageable dans ce panorama morose serait la conclusion d'un accord sur une période de transition après la sortie de l'U.E en mars 2019 qui autoriserait aux acteurs économiques des anticipations moins incertaines.

La conjoncture a rejailli sur le marché de l'immobilier, et, alors que le prix de l'immobilier a connu un véritable coup de frein +2,6% en 2017 en moyenne pour l'ensemble du Royaume Uni contre +4,5% en 2016, le prix de l'immobilier londonien a même baissé de -0,5%, ce qui constitue une première après 8 années de hausses fortes consécutives.

Un nouveau ralentissement du marché immobilier est attendu pour 2018 accompagné d'une faible hausse des prix au niveau national (+1%), cette moyenne recouvrant de fortes disparités régionales.

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 70 659 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 2017 :

<u>en K€</u>	31/12/2017	31/12/2016
Capitaux propres consolidés	70 659	69 699
Titres d'autocontrôle ;		
7 128 685 actions	991	997
Plus/Moins value sur titres d'autocontrôle	3 375	3 336
ACTIF NET REEVALUE	75 025	74 032
Nombre d'actions	122 471 554	122 471 554
ANR par action	0.6126 €	0.6045 €

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 944 079,79 euros comme suit :

Origine :

- Bénéfice de l'exercice clos le 31/12/2017 : 944 079,79 €
- Report à nouveau débiteur au 31/12/2017 : (6 244 122,07 €)

Affectation :

En totalité, au poste «report à nouveau» (5 300 042,28 €)

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 1 081 435,18 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 pour un résultat exonéré (résultat SIIC) d'un montant de 1 138 352,82 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, de 4 046 435,47 euros au titre de l'exercice 2015 et de 52 458,81 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016, 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 2017 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 la manière dont la Société prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité (article L.225-102-1 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.

11. 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.

12. 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 2017 pour une durée de 18 mois.

La Société a procédé, au cours de l'exercice 2017, aux opérations suivantes :

AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE	
Nombre d'actions propres rachetées	0
Nombre des actions propres vendues	39 501
Cours moyen des achats	0 €
Cours moyen des actions vendues	0,1454 €
Montant global des frais de négociation :	-
ACTIONS PROPRES INSCRITES AU NOM DE LA SOCIETE AU 31/12/2017	
Nombre :	
Fraction du capital qu'elles représentent	0,0 %
Valeur globale évaluée au cours d'achat	0 €

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 18 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.

13. Situation des mandats des administrateurs

Le Conseil examine la situation des mandats des administrateurs et constate qu'aucun mandat n'est parvenu à son terme.

Nous vous rappelons néanmoins la nomination, faite à titre provisoire par le Conseil d'Administration lors de sa réunion du 22 juin 2017, aux fonctions d'Administrateur de Mademoiselle Laurence Duménil, en remplacement de Monsieur Thierry Le Guénic, démissionnaire.

En application des dispositions légales et statutaires, nous vous demandons de bien vouloir ratifier cette nomination.

Mademoiselle Laurence Duménil exercera ses fonctions pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2019.

14. Situation des mandats des Commissaires aux Comptes

Aucun mandat de Commissaire aux Comptes n'arrive à échéance à la présente assemblée.

15. 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 2017 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 2018, 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.

16. 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 2017 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 2018. Il sera donc proposé à la présente Assemblée de renouveler cette autorisation pour une nouvelle période de dix-huit mois.

17. Rapport du Conseil d'Administration 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, nous vous rendons notamment compte dans un rapport joint 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, des éventuelles limitations apportées aux pouvoirs du Directeur Général, des éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, des mandats et des informations sur les rémunérations des mandataires sociaux.

18. 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 2017 au 31 décembre 2017, 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 2017 des actionnaires de la Société FIPP 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	0	0 €	39 501	
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				

19. 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 2017.

20. 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 2017, 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.

21. Prêts interentreprises (article L.511-6 du Code Monétaire et Financier)

La Société n'a consenti, au cours de l'exercice 2017, aucun prêt à moins de deux ans, à titre accessoire à son activité principale, à des microentreprises, des PME ou des entreprises de petites tailles avec lesquelles elle entretient des relations économiques le justifiant.

22. 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.

23. 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 2017, ainsi qu'aux Commissaires aux Comptes pour l'accomplissement de leur mission qu'ils vous relatent dans leurs rapports.

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 m²
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 m²
HILLGROVE	50 Charles Street, London	GB	LONDRES	Hotel Particulier	505 m ²
ETRANGER					505 m²
Total GROUPE FIPP					90 313 m²

ANNEXE 2 – 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 2017 et, à titre comparatif, pour l'année 2016.

L'établissement de ce reporting est guidé par les notions de matérialité et de pertinence des données en rapport avec l'activité de foncière du groupe.

Pour une meilleure information, nous communiquons, comme l'exercice précédent les données spécifiques afférentes au sous-groupe FONCIERE PARIS NORD.

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 et en banlieue parisienne pour ce qui concerne le patrimoine immobilier du sous-groupe .FONCIERE PARIS NORD

Au 31 décembre 2017, 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.

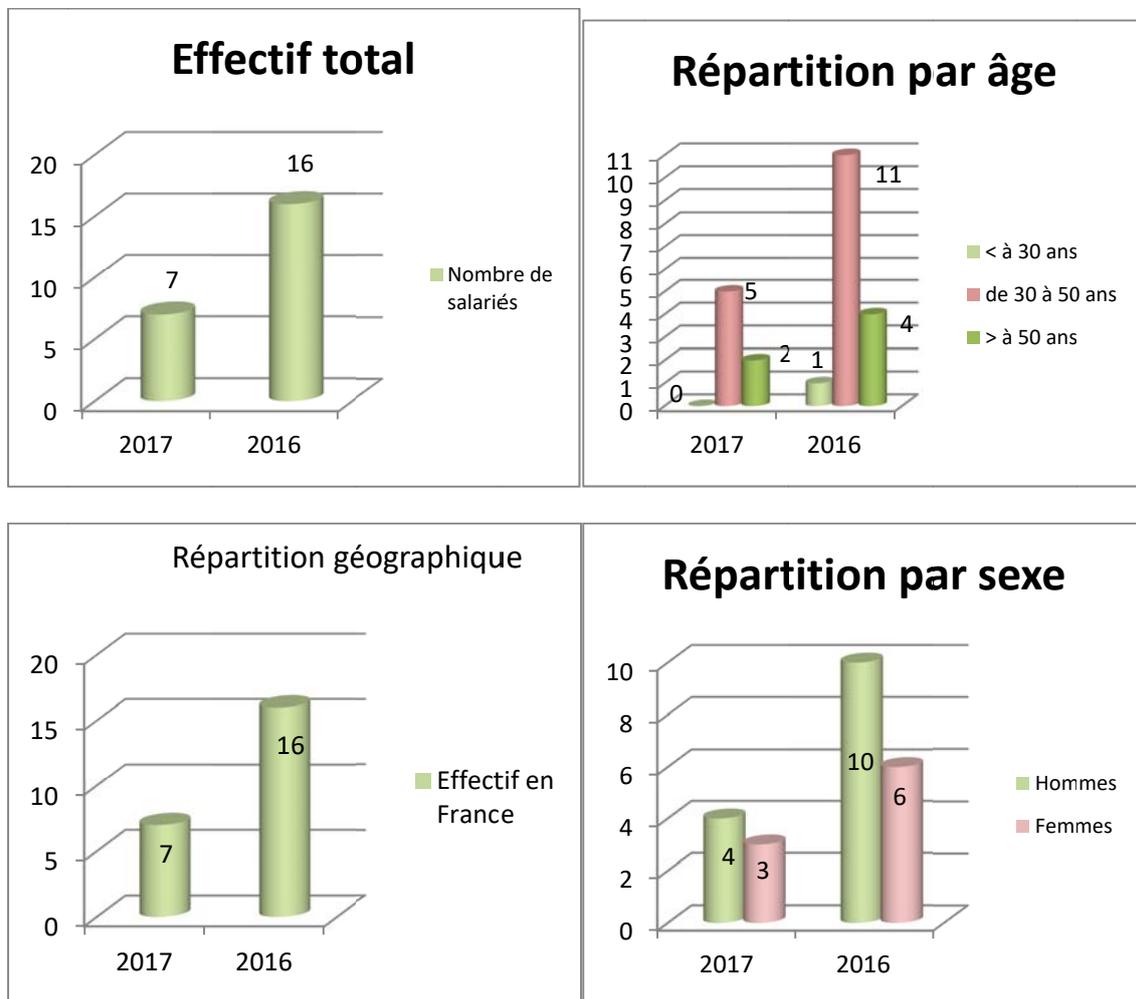
2 INFORMATIONS PREVUES PAR L'ARTICLE R. 225-105-1 DU CODE DE COMMERCE

2.1 Informations sociales

EMPLOI

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

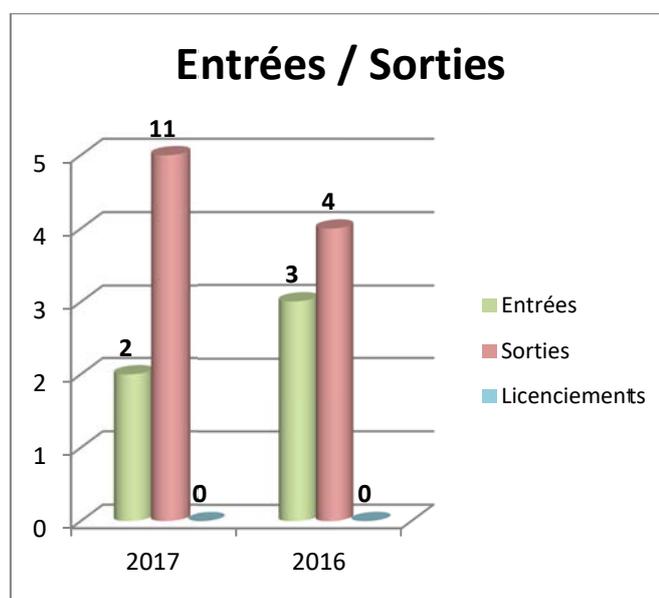
Suivant son effectif, le Groupe bénéficie de la mise à disposition de personnels refacturés par des sociétés extérieures au Groupe. Ce personnel est essentiellement affecté à la recherche et à l'analyse des acquisitions, au financement des immeubles acquis, au suivi du patrimoine (valorisation) et au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



Ventilation des données

	Effectif	Homme	Femme	'- de 30 ans	De 30 à 50 ans	'+ de 50 ans
Groupe FIPP Hors sous groupe FPN	6	3	3	-	5	1
Sous groupe FPN	1	1	-	-	-	1
TOTAL	7	4	3	-	5	2

B. EMBAUCHES ET LICENCIEMENTS



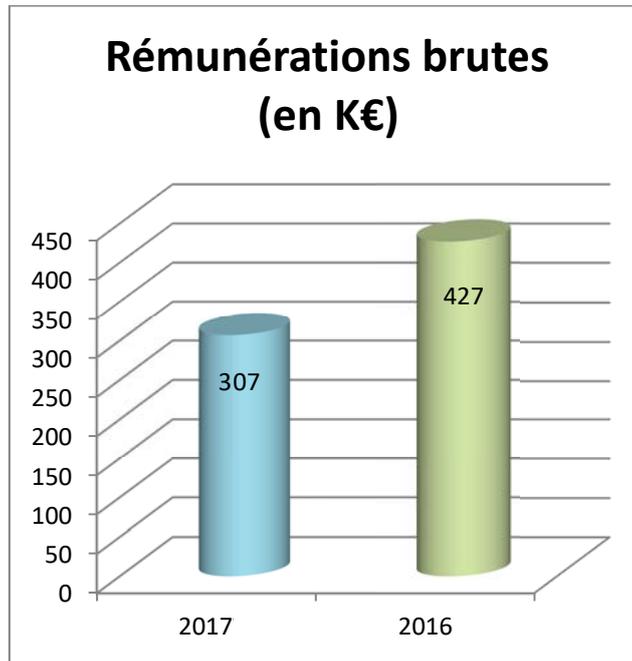
L'évolution du sous-groupe FONCIERE PARIS NORD s'inscrit dans la politique de réorientation du site et son adaptation au nouveau PLU.

Aussi, les 7 salariés de la filiale ARADIA, société de prestations de services dédiée au site du Blanc-Mesnil, ont vu leur activité s'interrompre et ont fait l'objet d'une rupture conventionnelle.

Par ailleurs, un Contrat à Durée Déterminée, débuté en janvier 2017, a également connu son terme au cours de l'exercice.

Enfin, hormis ces mouvements de personnels spécifiques au sous-groupe FONCIERE PARIS NORD, une démission, une rupture conventionnelle et un décès sont intervenus par ailleurs.

C. REMUNERATIONS ET LEUR EVOLUTION



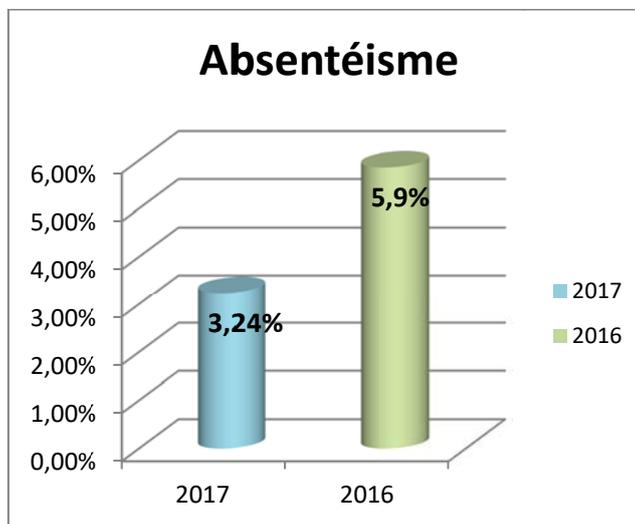
L'évolution des rémunérations brutes entre 2017 et 2016 résulte de la baisse des effectifs.

ORGANISATION DU TRAVAIL

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 ont un contrat de travail dont la durée hebdomadaire est de 35 heures.

B. ABSENTEISME

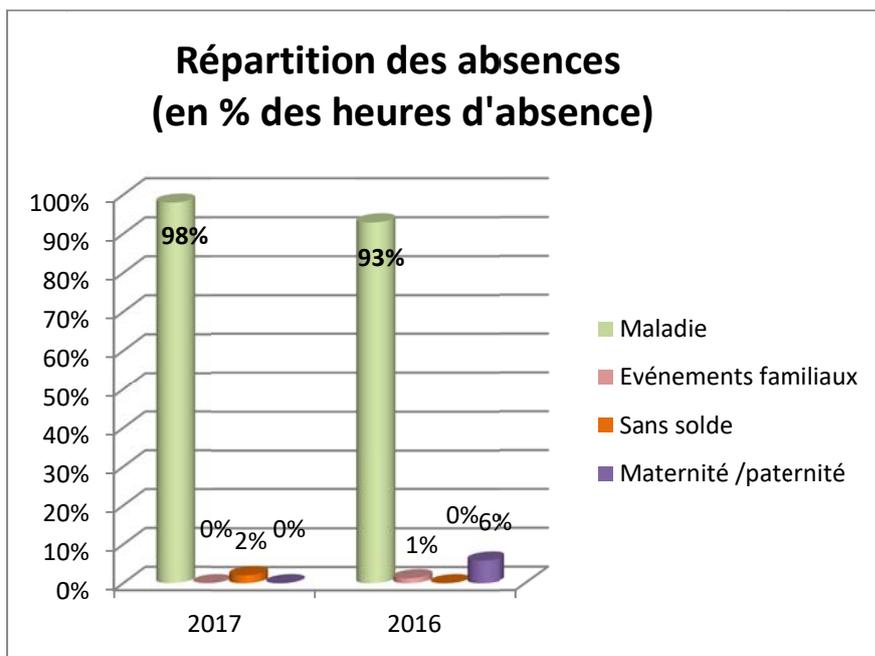


Le pourcentage d'absentéisme est défini comme le nombre d'heures d'absence sur le nombre total d'heures rémunérées, y compris les heures d'absence.

L'absentéisme 2017 s'améliore par rapport à 2016 mais se trouve néanmoins pénalisé par deux cas de salariés malades en fin de contrat qui dégradent à eux seuls, le taux de d'absentéisme de - 2.4%.

Les autres absences sont très faibles et sont justifiées par des congés sans solde.

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

Aucun accident du travail ni maladie professionnelle ne sont intervenus en 2017.

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 2017 est de 315.5 heures contre sept en 2016

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 2017.

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 2017.

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'ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE GÉNÉRÉS DU FAIT DE L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

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

B. ADAPTATION AUX CONSÉQUENCES DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

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

PROTECTION DE LA BIODIVERSITÉ

A. MESURES PRISES POUR PRÉSERVER OU DÉVELOPPER LA BIODIVERSITÉ

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

IMPACT TERRITORIAL, ÉCONOMIQUE ET SOCIAL DE L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

A. EN MATIÈRE D'EMPLOI ET DE DÉVELOPPEMENT RÉGIONAL

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 2017

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 2017, 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 aux procédures internes.

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 sur le fait que les Informations RSE prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux ont mobilisé la compétence de x personnes entre le 30 octobre 2017 et le 25 avril 2018 pour une durée de 1.5 jours.

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 mené 2 entretiens avec les personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

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.

En plus de contrôles de cohérence sur l'ensemble des Informations RSE, 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 de l'entité consolidante, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), pour les informations quantitatives, nous avons vérifié 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 d'un échantillon représentatif que nous avons sélectionné en fonction des points suivants : activité, contribution aux indicateurs consolidés, implantation géographique et risques, 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 100% des effectifs.

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

Les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons ont été retenues en exerçant notre jugement professionnel. 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 la sincérité des Informations RSE présentées.

Fait à Toulouse, le 25 avril 2018

L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT

SAS CABINET DE SAINT FRONT

Jacques de SAINT FRONT

Président

ANNEXE 3 – Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017

Chers Actionnaires,

En application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce, nous avons 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 éventuelles limitations apportées par le Conseil aux pouvoirs du Directeur Général.

Il détaille également les éléments de rémunération des mandataires sociaux, la liste de leurs mandats et fonctions, ainsi que la liste des conventions réglementées.

Le rapport contient désormais le tableau des délégations accordées par l'Assemblée Générale en cours de validité et les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat et d'échange, en application des articles L.225-37-4 et L.225-37-5 du Code de Commerce.

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 25 avril 2018.

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 :

1. Code 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 2017, le Groupe emploie six personnes 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.

2. Préparation et organisation des travaux du Conseil d'Administration

2.1. 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 L.225-37-4 du Code de commerce, 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 jusqu'au 22 juin 2017,
- Madame Valérie GIMOND-DUMENIL, administrateur,
- Mademoiselle Laurence DUMENIL, Administrateur depuis le 22 juin 2017.

La liste des autres fonctions et mandats exercés par vos administrateurs figure au point 7 du présent rapport.

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. L'article L.225-18-1 du Code de Commerce prévoit que la proportion des Administrateurs de chaque sexe ne peut être inférieure à 40 %. La Société compte deux femmes sur les cinq membres de son Conseil d'Administration, elle respecte donc le seuil de 40 % de représentation des administrateurs de chaque sexe.

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 2017 pour le Conseil d'arrêté des comptes annuels du 27 avril 2017 et le 8 septembre 2017 pour le Conseil d'arrêté des comptes semestriels du 28 septembre 2017.

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 2017, le Conseil d'administration s'est réuni six 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 2017 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.

2.2. 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.

2.3. 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.

3. Modalités particulières à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37-4 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.

4. Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (article L.225-37-5 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 rapport de gestion.
- 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 12, 15 et 18 du rapport de gestion.
- 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.

5. 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.

6. 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 2017, aucune limitation n'a été apportée par le Conseil aux pouvoirs du Directeur Général.

7. Informations sur les mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux
(article L.225-37-4 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, le 25/06/2014 et le 22 juin 2017	AGO appelée à statuer sur les comptes 31/12/2019	Président du Conseil d'Administration et Directeur Général	cf. liste ci-après
Patrick ENGLER	Administrateur	07/06/2011 renouvelé le 29/06/2011, le 25/06/2014 et le 22 juin 2017	AGO appelée à statuer sur les comptes 31/12/2019	Néant	cf. liste ci-après
Thierry LE GUENIC	Administrateur jusqu'au 22 juin 2017	07/06/2011 renouvelé le 29/09/2011, le 25/06/2014 et le 22 juin 2017	22 juin 2017 (démission)	Néant	cf. liste ci-après
Nicolas BOUCHERON	Administrateur	17/01/2012 renouvelé le 25/06/2014 et le 22 juin 2017	AGO appelée à statuer sur les comptes 31/12/2019	Néant	cf. liste ci-après
Valérie GIMOND-DUMENIL	Administrateur	25/06/2014, renouvelée le 22 juin 2017	AGO appelée à statuer sur les comptes 31/12/2019	Néant	cf. liste ci-après
Laurence DUMENIL	Administrateur depuis le 22 juin 2017	22 juin 2017	AGO appelée à statuer sur les comptes 31/12/2019	Néant	cf. liste ci-après

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.

Nous vous listons par ailleurs les autres mandats exercés par les membres du Conseil d'Administration de notre Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, en application des dispositions de l'article L.225-37-4 du Code de Commerce :

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 2017, les fonctions suivantes :

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

Administrateur Directeur de la société : Hillgrove Ltd ;

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 2017 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 ;

Directeur de l'établissement stable en France de la société belge : Alliance Développement Capital SIIC ;

Administrateur des sociétés : Alliance Développement Capital S.I.I.C, Ardor Capital SA, Ardor Investment SA, Cadanor, Dual Holding, FIPP, Foncière 7 Investissement, Foncière Paris Nord, Smalto jusqu'au 7 mars 2018, Zenessa ;

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 jusqu'au 26 mars 2018, Sep 1.

Monsieur Thierry LE GUENIC, administrateur de votre Société jusqu'au 22 juin 2017 a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2017 les fonctions suivantes :

Président Directeur Général de la société : Financière Amon ;

Administrateur des sociétés : Aptan, Fipp jusqu'au 22 juin 2017, Sauman Finance ;

Président de la société : Someone In The Crowd depuis le 13 septembre 2017.

Monsieur Nicolas BOUCHERON, Administrateur de votre Société a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2017 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, France Tourisme Immobilier depuis le 16 juin 2017 ;

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 2017 les fonctions suivantes :

Administrateur des sociétés : Acanthe Développement, Alliance Développement Capital S.I.I.C. – ADC SIIC, Ardor Capital SA, Cadanor, CiCom, Gépar Holding, Dual Holding, FIPP, Foncière Paris Nord depuis le 20 juillet 2017, Zenessa SA.

Mademoiselle Laurence DUMENIL, administrateur de votre Société depuis le 22 juin 2017 a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2017 les fonctions suivantes :

Administrateur des sociétés : Acanthe Développement depuis le 17 février 2017, Ardor Capital SA, Cadanor, Dual Holding, Fipp depuis le 22 juin 2017, Foncière 7 Investissement, Foncière Paris Nord depuis le 20 juillet 2017, Smalto, Zenessa SA.

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

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 2017 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 2018. Nous vous proposons d'approuver les principes et critères tels que présentés dans ce rapport. Ainsi, à partir de cette année 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 et a été revalorisée par le Conseil d'Administration du 21 décembre 2017.

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 percevait une rémunération nette mensuelle de 1 500 euros, sur 12 mois, conformément à la décision du Conseil d'Administration du 1^{er} décembre 2011. Le Conseil d'Administration du 21 décembre 2017 a décidé de revaloriser cette rémunération qui s'élève désormais à 3 000 euros, sur 12 mois, depuis le 1^{er} janvier 2018.

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. Il est toutefois précisé ici que Monsieur Richard Lonsdale-Hands, Président Directeur Général de la Société, perçoit également une rémunération mensuelle de 3 000 euros, versée sur 12 mois, à compter du 1^{er} janvier 2018, de la société Foncière Paris Nord, société contrôlée, pour l'exercice de son mandat de Président Directeur Général.

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37-2 alinéa 2 du Code de Commerce, nous vous proposons de vous prononcer sur la politique de rémunération du Président Directeur Général dans les termes suivants :

« L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport prévu par l'article L.225-37-2 du Code de commerce présenté au paragraphe 11 du rapport de gestion, approuve les 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 présentés dans le rapport précité et attribuables en raison de son mandat au Président Directeur Général. »

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.

9. Informations sur les rémunérations et avantages versées aux mandataires sociaux (article L.225-37-3 du Code de Commerce)

Le Conseil d'Administration du 1^{er} décembre 2011 avait 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. Lors du Conseil d'Administration du 21 décembre 2017, sa rémunération nette mensuelle a été revalorisée à 3 000 euro, versée sur 12 mois, à compter du 1^{er} janvier 2018.

En application des dispositions de l'article L.225-37-3 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 K€		
M. Richard LONSDALE-HANDS, Président Directeur Général	Exercice 2016	Exercice 2017
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	26 K€	35 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	26 K€	35 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 2016		Montants au titre de l'exercice 2017	
	dus	versés	Dus	Versés
Rémunération fixe	26 K€	26 K€(*)	35 K€	35 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	26 K€	26 K€	35 K€	35 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 2016	Montants versés au cours de l'exercice 2017
M. Patrick ENGLER, Administrateur		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
M. Thierry LE GUENIC, Administrateur jusqu'au 22 juin 2017		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
M. Nicolas BOUCHERON, Administrateur		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
Mme Valérie GIMOND-DUMENIL, Administrateur		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
Melle Laurence DUMENIL, Administrateur depuis le 22 juin 2017		
Jetons de présence	NA	0
Autres rémunérations	NA	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 jusqu'au 22 juin 2017		X		X		X		X
Mme Valérie GIMOND-DUMENIL, Administrateur		X		X		X		X
Melle Laurence DUMENIL, Administrateur depuis le 22 juin 2017		X		X		X		X

Fixation de l'enveloppe des jetons de présence pour l'exercice 2018 :

Nous vous informons qu'aucun jeton de présence n'a été versé à vos mandataires sociaux durant l'exercice clos le 31 décembre 2017.

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

10. 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.225-37-4 du Code de Commerce, nous vous informons que les conventions suivantes ont été conclues au cours de l'exercice :

- Le Conseil d'Administration du 28 avril 2017 a autorisé le cinquième avenant à la convention du 2 janvier 2012 conclue avec Foncière Paris Nord selon lequel la Société lui accorde des sommes complémentaires portant la créance globale à la somme maximale de 3 500 000 euros au plus tard le 31 juillet 2017.
- Le 3 août 2017, les sociétés ont conclu un 6^{ème} avenant à la convention du 2 janvier 2012, portant la créance à la somme de 4 500 000 euros au plus tard le 31 décembre 2017. FIPP détient plus de 10% des droits de vote de Foncière Paris Nord. Monsieur Richard Lonsdale-Hands est Président Directeur Général des deux sociétés. Madame Valérie Gimond Duménil, Mademoiselle Laurence Duménil et Monsieur Patrick Engler sont également Administrateurs des deux sociétés.

Vos Commissaires aux Comptes vous les présentent et vous donnent à leur sujet toutes les informations requises dans leur rapport spécial qui vous sera lu dans quelques instants.

11. Tableau récapitulatif et 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)

Les délégations de compétence actuellement en cours de validité en matière d'augmentation de capital relevant des articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de Commerce données au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 22 juin 2017 et arrivant à échéance 21 août 2019 sont les suivantes :

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 2017						
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes	22 juin 2017	21 août 2019	100 000 000 €	néant	néant	100 000 000 €
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec maintien du DPS	22 juin 2017	21 août 2019	100 000 000 €	néant	néant	100 000 000 €
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec suppression du DPS	22 juin 2017	21 août 2019	100 000 000 €	néant	néant	100 000 000 €
Autorisation d'augmenter le capital en rémunération d'un apport de titres	22 juin 2017	21 août 2019	10 % du capital social	néant	néant	100 000 000 €

Le Conseil d'Administration n'ayant pas utilisé, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, des délégations qui lui ont été conférées par les Assemblées Générales Ordinaires Annuelles et Extraordinaires des 24 juin 2015 et 22 juin 2017, relatives aux augmentations de capital, le rapport complémentaire visé à l'article L.225-129-5 du Code de Commerce n'est pas requis.

Le Conseil d'Administration

ANNEXE 4 – Tableau des Résultat des 5 derniers exercices

SA FIPP

31/12/2017

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

(Décret n°67-236 du 23-03-1967)

	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017
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)	356 054	182 250	207 300	235 300	197 700
Résultat av. impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	-871 877	-165 655	-200 399	4 866 719	-60 990
Impôt sur les bénéfices	-	-	-	48 778	150
Participation des salariés	-	-	-	-	-
Résultat ap. impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	-2 845 042	-2 306 973	-2 740 900	3 447 749	944 080
Résultat distribué	-	-	-	-	-
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation, avant dotations aux amortissements et provisions	- 0,01	- 0,00	- 0,00	0,04	- 0,00
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	- 0,02	- 0,02	- 0,02	0,03	0,01
Dividende attribué	-	-	-	-	-
Personnel					
Effectif moyen des salariés	3	3	4	4	3
Montant de la masse salariale	151 272	123 336	147 420	170 082	148 747
Montant des sommes versées en avantages sociaux (Sécu. Soc. Œuvres	65 054	63 839	74 975	82 727	73 100

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 2017**

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2017 12			Exercice N-1 31/12/2016 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	3 565.00	2 618.05	946.95	1 563.56	616.61	39.44	
	Fonds commercial (1)							
	Autres immobilisations incorporelles							
	Avances et acomptes							
	Immobilisations corporelles							
	Terrains	310 000.00		310 000.00	310 000.00			
	Constructions							
	Installations techniques, matériel et outillage							
	Autres immobilisations corporelles	10 332.83	7 765.95	2 566.88	2 749.40	182.52	6.64	
	Immobilisations en cours	4 400.00		4 400.00		4 400.00		
	Avances et acomptes							
Immobilisations financières (2)								
Participations mises en équivalence								
Autres participations	56 497 412.54	2 582 742.64	53 914 669.90	53 108 432.78	806 237.12	1.52		
Créances rattachées à des participations								
Autres titres immobilisés	8 373 328.84	6 362 629.92	2 010 698.92	1 182 173.99	828 524.93	70.08		
Prêts	4 327 845.71		4 327 845.71	1 958 081.53	2 369 764.18	121.02		
Autres immobilisations financières	27 427.38		27 427.38	27 248.21	179.17	0.66		
Total II	69 554 312.30	8 955 756.56	60 598 555.74	56 590 249.47	4 008 306.27	7.08		
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	253 680.00		253 680.00	276 380.00	22 700.00	8.21	
	Autres créances	16 597 557.73		16 597 557.73	21 075 693.19	4 478 135.46	21.25	
Capital souscrit - appelé, non versé								
Valeurs mobilières de placement				5 742.90	5 742.90	100.00		
Disponibilités	571 771.09		571 771.09	5 039 998.39	4 468 227.30	88.66		
Charges constatées d'avance (3)								
Total III	17 423 008.82		17 423 008.82	26 397 814.48	8 974 805.66	34.00		
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)	86 977 321.12	8 955 756.56	78 021 564.56	82 988 063.95	4 966 499.39	5.98		

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an 4 327 846.09

(3) Dont à plus d'un an 16 094 206.00

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N	Exercice N-1	Ecart N / N-1	
		31/12/2017	31/12/2016	Euros	%
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 15 000 000)	15 000 000.00	15 000 000.00		
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	42 382 733.78	42 382 733.78		
	Ecarts de réévaluation				
	Réserves				
	Réserve légale	23 188.59	23 188.59		
	Réserves statutaires ou contractuelles				
	Réserves réglementées				
	Autres réserves	124.35	124.35		
	Report à nouveau	6 244 122.07	9 691 871.50	3 447 749.43	35.57
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	944 079.79	3 447 749.43	2 503 669.64	72.62
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées	222 685.00	181 214.52	41 470.48	22.88	
Total I	52 328 689.44	51 343 139.17	985 550.27	1.92	
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs				
	Avances conditionnées				
Total II					
PROVISIONS	Provisions pour risques		242 136.46	242 136.46	100.00
	Provisions pour charges				
	Total III		242 136.46	242 136.46	100.00
DETTES (1)	Dettes financières				
	Emprunts obligataires convertibles				
	Autres emprunts obligataires				
	Emprunts auprès d'établissements de crédit				
	Concours bancaires courants				
	Emprunts et dettes financières diverses	25 177 206.34	30 830 530.04	5 653 323.70	18.34
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
	Dettes d'exploitation				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	419 405.80	427 403.60	7 997.80	1.87	
Dettes fiscales et sociales	96 262.98	144 853.68	48 590.70	33.54	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Autres dettes		1.00	1.00	100.00	
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)				
	Total IV	25 692 875.12	31 402 788.32	5 709 913.20	18.18
	Ecarts de conversion passif (V)				
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)		78 021 564.56	82 988 063.95	4 966 499.39	5.98

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

515 668.78 572 258

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2017 12			Exercice N-1 31/12/2016 12		Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total			Euros	%
Produits d'exploitation (1)							
Ventes de marchandises							
Production vendue de biens							
Production vendue de services	197 700.00		197 700.00	235 300.00		37 600.00	15.98
Chiffre d'affaires NET	197 700.00		197 700.00	235 300.00		37 600.00	15.98
Production stockée							
Production immobilisée							
Subventions d'exploitation							
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			1.78	0.99		0.79	79.80
Autres produits							
Total des Produits d'exploitation (I)			197 701.78	235 300.99		37 599.21	15.98
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 *			711 538.50	668 903.01		42 635.49	6.37
Impôts, taxes et versements assimilés			2 637.49	3 025.84		388.35	12.83
Salaires et traitements			148 747.30	170 081.66		21 334.36	12.54
Charges sociales			73 099.67	82 726.90		9 627.23	11.64
Dotations aux amortissements et dépréciations							
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			1 683.13	2 140.18		457.05	21.36
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations							
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations							
Dotations aux provisions							
Autres charges			1.62	1.00		0.62	62.00
Total des Charges d'exploitation (II)			937 707.71	926 878.59		10 829.12	1.17
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			740 005.93	691 577.60		48 428.33	7.00
Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun							
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			998 783.64	5 660 270.20		4 661 486.56	82.35
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			301 547.23	111 407.25		190 139.98	170.67

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges affectées à des exercices antérieurs

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N		Exercice N-1	
	31/12/2017	12	31/12/2016	12
			Ecart N / N-1	
			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)	256 893.54	102 050.74	154 842.80	151.73
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	1 048 452.64	2 230 892.78	1 182 440.14	53.00
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total V	1 305 346.18	2 332 943.52	1 027 597.34	44.05
Charges financières				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	79.06	3 554 407.66	3 554 328.60	100.00
Intérêts et charges assimilées (4)	276 936.58	96 394.14	180 542.44	187.30
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total VI	277 015.64	3 650 801.80	3 373 786.16	92.41
2. Résultat financier (V-VI)	1 028 330.54	1 317 858.28	2 346 188.82	178.03
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	985 561.02	3 539 427.07	2 553 866.05	72.15
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital	182.25	2 794.70	2 612.45	93.48
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Total VII	182.25	2 794.70	2 612.45	93.48
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	43.00	109.00	66.00	60.55
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		1 048.34	1 048.34	100.00
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	41 470.48	44 537.00	3 066.52	6.89
Total VIII	41 513.48	45 694.34	4 180.86	9.15
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	41 331.23	42 899.64	1 568.41	3.66
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)	150.00	48 778.00	48 628.00	99.69
Total des produits (I+III+V+VII)	2 502 013.85	8 231 309.41	5 729 295.56	69.60
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	1 557 934.06	4 783 559.98	3 225 625.92	67.43
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	944 079.79	3 447 749.43	2 503 669.64	72.62

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

(3) Dont produits concernant les entreprises liées 256 894.00 102 051.00
(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées 275 497.00 96 394.00

FIPP

FIPP S.A.

Annexe aux comptes annuels au 31 Décembre 2017

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 9375116 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.

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

Au 31 décembre 2017, la société FIPP détient 23 965 958 actions (soit 29,5406 % du capital) 63 959 739 BSA et 141 826 718 ORA FONCIERE PARIS NORD ainsi qu'une créance de 4 328 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 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.

1.2 Autres faits caractéristiques

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 22 juin 2017 a affecté le bénéfice de l'exercice 2016 de 3 447 749,43 € au poste « report à nouveau » débiteur, qui ressort après cette affectation à (-6 244 122,07 €).

A l'issue de l'AGOAE, le Conseil d'administration décide, de renouveler le mandat de Président Directeur Général de M. Richard LONSDALE-HANDS, de la cooptation de Melle Laurence DUMENIL en qualité d'Administrateur en remplacement de M. Thierry LE GUENIC, démissionnaire, pour la durée du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'AG appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Le 21 décembre 2017, le Conseil d'Administration a valorisé la rémunération nette mensuelle perçue par M. Richard LONSDALE-HANDS au titre de ses fonctions de Président Directeur Général à la somme de 3 000 € net, sur 12 mois, à compter du 1^{er} janvier 2018.

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 2017 au 31 décembre 2017.

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 òuvre	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.

Suite à la cession de l'intégralité des actions propres le 5 janvier 2017, la société FIPP n'en dispose plus au 31 décembre 2017.

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 du 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	31/12/2017
	31/12/2016			31/12/2017	31/12/2016			31/12/2017	
Immobilisations incorporelles									
Site internet	4			4	2	1		3	1
Immobilisations corporelles									
Terrains	310			310		0		0	310
Constructions	0			0		0		0	0
Mat de transport	5			5	2	1		3	2
Mat informatique	5	1		6	5	0		5	1
Immo en cours	0	4		4					4
Immobilisations financières									
Titres de participation	56 497			56 497	3 389	0	806	2 583	53 915
Autres titres immobilisés	7 545	829		8 373	6 363			6 363	2 011
Autres Prêts	1 958	2 370		4 328				0	4 328
Dépôts	27	0		27					27
TOTAL	66 351	3 204	0	69 554	9 760	2	806	8 956	60 599

Immobilisations corporelles

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

Immobilisations financières

- Titres de Participations :

Au 31 décembre 2017, 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 2017.

(En milliers d'euros)

Société	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote part du capital détenue en %	Valeur brute comptable des titres	Valeur nette comptable des titres	Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et aval donnés par la société	Chiffres d'affaires HT du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)
A : filiales									
50 % au moins									
ALLIANCE 1995	113	12 420	100%	16 087	16 087	9 369		531	143
MEGEVE INVEST	1	0	100%	1	0			0	-1
LE BREVENT	2 258	14 317	100%	16 672	16 672	1 179		622	501
BRIAULX	1	0	100%	8 316	8 316	607		561	350
BRIHAM	1	0	100%	3 486	1 214	4 595		314	-58
KENTANA	31	-817	100%	20	20			0	-78
LIPO	1	0	100%	1	1			0	52
SAMRIF	15	-2 473	100%	0	0	344		53	-252
FTI	7 311	-2 871	51%	4 320	4 320			4	-512
BSM	8	102	100%	420	111			0	0
B : filiales									
moins de 10%									
VENUS	224 811	12 421	2,66%	7 175	7 175			1 656	2 425
			TOTAUX	56 497	53 915	16 094	0	3 742	2 571

Concernant les parts de la société VENUS, une décision de la Cour d'appel de Paris du 27 février 2014, annulant notamment les apports 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 de 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 31/12/17	au 31/12/16	Evolution
Actif immobilisé			
Prêt FONCIERE PARIS NORD (FPN)	4 328	1 958	2 370
Dépôt de Garantie	27	27	0
Actif circulant			
Clients	254	276	-22
Etat et collectivités	497	366	131
Groupe et associés	16 094	20 692	-4 598
Débiteur divers	6	18	-12
TOTAUX	21 207	23 337	-2 131

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 essentiellement par le remboursement par la société SAMRIF de l'avance de trésorerie qui lui avait été consentie.

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	4 328	4 328	4 328	0
Dépôt	27	27	0	27
Actif circulant				
Clients	254	254	254	0
Etat et Collectivités	497	497	497	0
Groupe et Associés	16 094	16 094	0	16 094
Débiteurs divers	6	6	6	0
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
TOTAUX	21 207	21 207	5 085	16 122

4.3: Valeurs mobilières de placement

Dans le cadre du programme de rachat d'actions, la société FIPP a procédé au rachat de l'intégralité de ses actions propres au cours de la période.

4.4 Capitaux propres

(En milliers d'euros)

	Capital Social	Réserve Légale	Prime d'apport	RAN	Amort. Dérogatoires	Résultat net	Total
Au 31/12/2016	15 000	23	42 383	-9 692	181	3 448	51 343
Affectation Résultat				3 448		-3 448	0
Résultat au 31/12/17						944	944
Amort Dérogatoires					41		45
TOTAUX	15 000	23	42 383	-6 244	223	944	52 329

Au 31 décembre 2017, 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 31/12/17	Au 31/12/16	Evolution
Comptes courants associés	25 177	30 831	-5 653
Dettes fournisseurs	419	427	-8
Dettes fiscales et sociales	96	145	-49
Autres dettes			0
TOTAUX	25 693	31 403	-5 710

La variation du poste « Dettes Fournisseurs » (8K€) 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 2017.

La variation du poste « Dettes fiscales et sociales » s'explique essentiellement par l'impôt sur les sociétés payé en 2017 pour un montant de 49 K€.

Le compte courant créditeur correspond aux avances faites par les filiales de leurs excédents de trésorerie, la variation de (5 653 K€) s'explique essentiellement par le remboursement de l'avance en compte courant à 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
Comptes courants associés	25 177	0	25 177	0
Dettes fournisseurs	419	419	0	0
Dettes fiscales et sociales	96	96	0	0
TOTAUX	25 693	516	25 177	0

4.6 Dettes à payer et créances à recevoir

(En milliers d'euros)

Créances réalisables et disponibles	31/12/17	31/12/16	Variat°	Dettes exigibles	31/12/17	31/12/16	Variat°
Financières				Financières			
Intérêts courus/ créances c/c	189	31	158	Intérêts courus/ créances c/c	275	96	179
d'exploitation				d'exploitation			
Clients	254	276	-22	Fournisseurs - FNP	418	426	-8
Etat	1	1	0	Dettes fiscales et sociales	25	21	4
Avoirs à recevoir	0	3	-3	Autres dettes			
				Avoir à établir			0
TOTAL	444	311	133	TOTAL	718	543	174

4.7 Dépréciations

(En milliers d'euros)

Nature de la dépréciation	Montant au 31/12/16	Augmentation	Diminution		Montant au 31/12/17
			utilisées	non utilisées	
Titres de Participation	3 389		806		2 583
Amortissements dérogatoires	181	41			223
Autres titres immobilisés	6 363	0			6 363
Prov pour Risques et Charges	242		242		0
TOTAL	10 175	41	1 048	0	9 168

La reprise pour dépréciation des titres de participation concerne essentiellement la société BRIHAM pour 749 K€ et la société VENUS pour 56 K€.

Les amortissements dérogatoires correspondent à l'étalement des frais liés à l'acquisition des titres BSM (3 K€) et des parts VENUS (38 K€).

4.8 Les parties liées

BILAN	31/12/17	31/12/16	Var,	COMPTE DE RESULTAT	31/12/17	31/12/16	Var,
Participations	56 497	56 497	0	Refactorations de charges	198	235	38
Dépréciation s/participations	-2 583	-3 389	806	Sous traitance	-53	-43	10
Amortissements dérogatoires	-223	-181	-41	Personnel extérieur	-265	-281	-16
Titres immobilisés	8 373	7 545	829	Location	-111	-109	2
Dépréciation s/titres immobilisés	-6 363	-6 363	0	Charges locatives	-38	-37	1
Provisions pour R&C	0	-242	242	Amort dérogatoires	-41	-45	-3
Prêts Foncière Paris Nord	4 328	1 958	2 370	Quote-part de perte	-302	-111	190
Dépôt versé	27	27	0	Quote-part de bénéfice	999	5 660	4 661
Compte courant Débit	15 905	20 660	-4 755	Charges d'intérêts s/cpte courant	-275	-96	179
Int s/compte courant débiteur	189	31	158	Dépréciation s/titres de participation	0	-3 422	-3 422
Compte courant Créditeur	-24 902	-30 734	5 832	Revenus des ORA	68	71	3
Int s/compte courant créditeur	-275	-96	-179	Reprise dépréciation s/comptes courants		0	0
Factures à établir	232	276	-44	Revenus des comptes courants	189	31	-158
Factures non parvenues	-369	-378	9	Reprise s/ autres prêts	0	399	399
Avoir à obtenir	1	3	-2	Reprise s/ R&C	242	0	-242
				Reprise s/titres de participation	806	320	-486
				Reprise s/ORABSA et Int courus	0	1 511	1 511
TOTAL	55 703	45 615	1 835	TOTAL	1 416	4 084	2 668

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 31/12/17	Au 31/12/16	variation
Produits de location	-	-	-
Produits liés aux charges refacturables	-	-	-
Produits d'activité annexes	198	235	- 38
Chiffres d'affaires	198	235	- 38

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 938 K€ contre 927 K€ au titre du dernier exercice clos soit une augmentation de 11 K€.

Cette augmentation résulte notamment de l'augmentation des honoraires versés aux différents prestataires (43 K€), et de la baisse du coût des salaires et charges sociales (-32 K€) suite au départ d'une salariée au mois de janvier 2017 qui a été remplacée au mois de septembre 2017.

Les charges d'exploitation sont principalement composées :

- Des honoraires des auditeurs légaux pour 74 K€,
- Des honoraires juridiques et fiscaux pour 74 K€,
- Des refacturations de personnels pour 265 K€,
- Des loyers et charges locatives pour 149 K€,
- Des facturations de sous-traitance (y compris loyers et charges locatives ainsi que des frais de managements) pour 53 K€,
- Des primes d'assurance pour 10 K€,
- Des frais de publicité financière pour 34 K€,
- Des frais bancaires pour 12 K€ (dont commissions pour gestion bancaire des titres cotés FRANCE TOURISME IMMOBILIER pour 5 K€),
- Des impôts et taxes pour 3 K€,
- Des salaires et charges sociales pour 222 K€,
- Des dotations aux amortissements et aux provisions pour 2 K€.

Les quotes-parts de bénéfice des filiales s'élèvent à 999 K€. Ils se décomposent la manière suivante :

- Quote-part du bénéfice 2016 de la société SCI BRIAULX d'un montant de 372 K€,
- Quote-part du bénéfice 2016 de la société SCI LE BREVENT d'un montant de 627 K€,

et les quotes-parts de perte des filiales s'élèvent à 302 K€. Elles se décomposent de la manière suivante :

- Quote-part de perte 2016 de la société LIPO d'un montant de 243K€,
- Quote-part de perte 2016 de la société BRIHAM d'un montant de 58 K€,
- Quote-part de perte 2016 de la société MEGEVE INVEST d'un montant de 1 K€.

- Le résultat financier

Cette année, le résultat financier est bénéfique de 1 028 K€ et se décompose de la manière suivante :

- Des produits d'intérêts sur les avances consenties en comptes courants pour + 189 K€,
- Des produits d'intérêts courus sur les ORA pour + 68 K€,
- Une reprise de dépréciation sur titres de participation pour + 806 K€ qui concernent la société VENUS pour 56 K€, la société BRIHAM pour 749 K€ et la société LIPO pour 1 K€,
- Une reprise de la provision pour risques et charges de la société LIPO pour + 242 K€,
- Des charges d'intérêts sur les avances reçues en comptes courants pour - 275 K€,

- Le résultat exceptionnel

Cette année, le résultat exceptionnel est négatif de 41 K€. Il est composé essentiellement des amortissements dérogatoires (étalement des frais d'acquisition des titres - 41 K€),

Le résultat de l'exercice est un bénéfice de 944 K€.

NOTE 5 : Autres Informations

Données sociales :

La société emploie quatre personnes dont un dirigeant et 2,9 salariés en équivalent temps plein au 31 décembre 2017.

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

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

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

Engagements hors bilan :

- Engagements donnés :

La société FIPP, par l'intermédiaire de son Président, Richard LONSDALE-HANDS, a renouvelé son soutien financier à FONCIERE PARIS NORD lors du Conseil d'Administration s'étant tenu le 3 octobre 2016 et s'est engagé à apporter 1 850 000 euros jusqu'en juin 2018 (hors échéances relatives au plan de règlement conclu avec la CCSF auquel il s'est déjà engagé à apporter les fonds), dans la limite des besoins du Groupe.

Lors du Conseil du 3 août 2017, la Société FIPP, a reconduit, par l'intermédiaire de son Président, Richard LONSDALE-HANDS, son engagement en faveur du Groupe FPN à hauteur de 4 500 000 euros, dans la limite des besoins du Groupe (hors apport dans le cadre de l'accord conclu avec le CCSF).

A la date d'arrêté des comptes annuels, FIPP a déjà versé depuis le 1er janvier 2018, des avances complémentaires de 573 K€ au total, hors accord CCSF.

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

Honoraires des commissaires aux comptes au 31 décembre 2017 :

Les honoraires versés aux commissaires aux comptes DELOITTE et EXCO PARIS ACE de la société FIPP concernent uniquement la mission de révision légale des comptes. Ils s'élèvent respectivement à 42 Kp et à 32 Kp.

Fiscalité :

Au 31 décembre 2017, 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 10 211 Kp et se décomposent de la manière suivante :

	Solde au 31/12/16	Utilisation des déficits au cours de l'année	Solde au 31/12/17
Déficits ordinaires	9 992	219	10 211

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

Produits	2017	IFA	IS à 33,33%	IS à 16,50%	Total
Résultat d'exploitation	-740				-740
Opérations en commun	697				697
Résultat financier	1 028				1 028
Résultat exceptionnel	-41				-41
IS (1)					0
Totaux	944	0	0	0	944

(1) L'activité de la société FIPP lors de l'exercice 2017 est affectable en grande partie au régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) et dans une moindre mesure une partie de son résultat est soumis au régime de droit commun de l'impôt sur les sociétés.

NOTE 6 : Evénements postérieurs et perspectives

Il n'y a pas d'autres événements caractéristiques intervenus depuis le 31 décembre 2017 non pris en compte dans l'information financière développée ci-avant.

FIPP

**Comptes consolidés
au 31 décembre 2017**

BILAN CONSOLIDES

(milliers d'euros)	NOTE	31/12/2017	31/12/2016
Actif			
Immeubles de placement	4.1.1	86 726	85 440
Actifs corporels	4.1.2	8 010	7 862
Actifs incorporels	4.1.3	749	749
Actifs financiers	4.2.1	7 503	7 210
Total actifs non courants		102 988	101 261
Stocks	4.2.3	143	143
Clients et comptes rattachés	4.2.3	1 057	2 380
Autres créances	4.2.3	1 314	2 072
Autres actifs courants		30	43
Actifs financiers courants	4.2.4	263	196
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.2.5	1 688	20 487
Immeubles destinés à la vente			
Total actifs courants		4 494	25 320
TOTAL ACTIF		107 482	126 581
Passifs et Capitaux propres			
(milliers d'euros)		31/12/2017	31/12/2016
Capital	4.3.1	15 000	15 000
Réserves		54 244	52 006
Résultat net consolidé		1 414	2 693
Capitaux Propres attribuables aux propriétaires		70 659	69 699
Réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	4.3.2	7 047	6 700
Résultats attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	4.3.2	(2 669)	(566)
Total des Capitaux Propres		75 037	75 834
Passifs financiers non courants	4.5.1	22	64
Provisions pour risques et charges	4.4	779	1 016
Impôts différés passifs			
Total des passifs non courants		801	1 080
Passifs financiers courants	4.5.1	5 114	15 163
Dépôts et Cautionnement		342	464
Fournisseurs	4.5.1	2 443	3 376
Dettes fiscales et sociales	4.5.1	8 119	8 070
Autres dettes	4.5.1	15 382	22 354
Autres passifs courants		243	239
Total des passifs courants		31 644	49 667
Total des passifs		32 445	50 747
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		107 482	126 581

FIPP

Comptes au 31 décembre 2017

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

(milliers d'euros)	NOTE	31/12/2017	31/12/2016
<u>Etat du résultat net</u>			
Loyers		1 997	1 889
Charges locatives refacturées		943	627
Charges locatives globales		(3 780)	(1 291)
Revenus nets de nos immeubles	5,1	(839)	1 225
Revenus des autres activités			
Frais de personnel		(547)	(534)
Autres frais généraux		(1 735)	(1 086)
Autres produits et autres charges		(289)	(582)
Variation de valeur des immeubles de placement		2 425	1 875
Dotations aux autres amortissements et provisions		(1 106)	(1 069)
Reprises aux autres amortissements et provisions		1 153	991
Résultat de cession des entités déconsolidées			
Résultat opérationnel avant cession		(939)	821
Résultat de cession d'immeubles de placement			
Résultat opérationnel	5,2	(939)	821
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		163	60
- Coût de l'endettement financier brut		(252)	(148)
Coût de l'endettement financier net		(89)	(88)
Autres produits et charges financiers		(216)	1 444
Résultat avant impôts		(1 245)	2 176
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses			
Impôt sur les résultats	5,4	(9)	(49)
Résultat net	5,3	(1 254)	2 127
attribuable aux :			
Participations ne donnant pas le contrôle	5,3	(2 669)	(566)
Propriétaires du groupe	5,3	1 414	2 693
Résultat par action			
Résultat de base par action (en ")	9..7	0,012	0,022
Résultat dilué par action (en ")		0,012	0,022
Résultat par action des activités poursuivies			
Résultat de base par action (en ")		0,012	0,022
Résultat dilué par action (en ")		0,012	0,022
Résultat net		(1 254)	2 127
<u>Autres éléments du résultat global</u>			
<i>Eléments recyclables ultérieurement en résultat net</i>			
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		293	280
Ecart de conversion sur les états financiers d'une activité à l'étranger		(456)	(2 261)
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			
Autres éléments		26	
Impôts afférents aux éléments non recyclables			
Total des autres éléments du résultat global		(137)	(1 981)
Résultat Global Total de l'exercice		(1 391)	146
attribuable aux :			
Propriétaires du groupe		1 224	708
Participations ne donnant pas le contrôle		(2 616)	(562)

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 31/12/2015	15 000	47 540	-1 003	6 976	68 515	5 380	73 895
Opérations sur capital							0
Transactions fondés sur des actions							-
Transactions fondés sur des actions							-
Opérations sur titres auto détenus			-1		-1		-1
Dividendes							-
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
Opérations sur capital							0
Transactions fondés sur des actions							-
Transactions fondés sur des actions							-
Opérations sur titres auto détenus			6		6		6
Dividendes							-
Ecart de conversion							
Résultat net de l'exercice				1 414	1 414	-2 669	- 1 254
Autres éléments du Résultat global				-190	- 190	53	- 137
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				1 224	1 224	-2 616	- 1 391
Variation de périmètre				-271	-271	859	588
Capitaux propres au 31/12/2017	15 000	47 540	-998	9 113	70 659	4 378	75 037

en 2017

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)
 ECART actualisation emprunt ORA
 Réévaluation des actif financiers disponibles à la vente (Titre FPN)

	gpe	mino
-456	-491	35
293	293	
26	8	18
0		
-137	-190	53

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE (K euros)

		31/12/2017	31/12/2016
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		(1 254)	2 127
<u>Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie</u>			
Amortissements et provisions		(47)	(621)
Variation de juste valeur sur les immeubles		(2 432)	(1 875)
Autres retraitements IFRS		(66)	609
Autres charges et produits non décaissés			
Incidence des variations de périmètre		(0)	(1 283)
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		(3 800)	(1 043)
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	(3 800)	(1 043)
Impôts versés	B		
Variation du BFR lié à l'activité	D	(3 889)	21 537
Flux net de trésorerie généré par l'activité	E=A+B+D	(7 688)	20 494
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations		(232)	(472)
Cessions d'immobilisations			
Acquisitions d'immobilisations financières		0	(1 559)
Remboursement d'immobilisations financières			
Incidence des variations de périmètre		(761)	
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	(993)	(2 058)
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		6	
Encaissements liés aux nouveaux emprunts			
Remboursements d'emprunts		(10 000)	(1 414)
Intérêts nets versés			
Incidence des variations de périmètre			203
Autres flux liés aux opérations de financement		(122)	(11)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	G	(10 116)	(1 223)
Variation de trésorerie nette	E+F+G	(18 799)	17 210
Variation de trésorerie nette		(18 799)	17 210
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		20 487	3 277
Découverts bancaires			
VMP		20 487	3 277
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		1 688	20 487
Découverts bancaires			
VMP		1 688	20 487

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2017

SOMMAIRE

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2017	5
SOMMAIRE	5
Note 1. Faits Caractéristiques et informations générales	7
1.1. Informations générales	7
1.2. Faits caractéristiques	7
Note 2. Principes et méthodes comptables	8
2.1. Contexte de l'élaboration de l'information financière	8
2.1.1. Liminaire	8
2.1.2. Principes généraux et déclaration de conformité	8
2.1.3. Méthodes comptables et de présentation	8
2.2. Recours à des estimations	10
2.3. Méthodes de consolidation	10
2.4. Regroupements d'entreprises (IFRS 3 révisée)	10
2.4.1. Regroupement d'entreprises	10
2.4.2. Acquisition d'un actif ou groupe d'actifs	11
2.5. Immeubles de placement	11
2.6. Actifs corporels et incorporels	13
2.7. Contrats de location	14
2.7.1. Contrats de location financement	14
2.7.2. Contrats de location simple	14
2.8. Dépréciation d'actifs	14
2.9. Actifs financiers	14
2.9.1. Actifs financiers détenus à des fins de transaction	14
2.9.2. Les prêts et créances	15
2.9.3. Les actifs financiers disponibles à la vente	15
2.9.4. Actions propres	15
2.9.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie	15
2.10. Passifs financiers	16
2.11. Provisions	16
2.12. Impôt sur les résultats	16
2.13. Résultat par action	16
2.14. Revenus des immeubles	16
2.15. Résultat de cession des immeubles de placement	17
2.16. Secteurs opérationnels	17
Note 3. Périmètre de consolidation	18
3.1. Liste des sociétés consolidées	18
3.2. Evolution du périmètre	18
3.3. Organigramme du groupe FIPP	20
Note 4. Notes annexes : bilan	21
4.1. Actifs non courants non financiers	21
4.1.1. Variation de la valeur des immeubles de placements	21
4.1.2. Variations des actifs corporels hors immeubles de placement	22
4.1.3. Variations des actifs incorporels	23
4.2. Actifs financiers courants et non courants	24
4.2.1. Actifs financiers non courants	25
4.2.2. Stocks	25
4.2.3. Clients et comptes rattachés et autres créances	26

4.2.4. Actifs financiers courants	27
4.2.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	27
4.2.6. Immeubles destinés à la vente	27
4.3. Capitaux propres.....	28
4.3.1. Description de la structure du capital.....	28
4.3.2. Participations ne donnant pas le contrôle	28
4.4. Provisions pour risques et charges.....	31
4.5. Passifs financiers.....	31
4.5.1. Détail des passifs financiers courants et non courants	31
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
7.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement	43
7.2.1. Engagements donnés	43
7.2.2. Engagements reçus : Néant.....	43
7.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe.....	43
7.3.1. Engagements donnés	43
7.3.2. Engagements réciproques	44
Note 8. Exposition aux risques	45
Note 9. Autres informations	45
9.1. Actif net réévalué.....	45
9.2. Situation fiscale	49
9.3. Litiges et passifs éventuels	50
9.4. Parties liées.....	56
9.5. Effectifs	56
9.6. Rémunérations	57
9.7. Résultat par action.....	57
9.8. Informations relatives aux locations au 31 décembre 2017	57
9.9. Informations relatives aux honoraires des commissaires aux comptes au 31 décembre 2017.....	57
9.10. Evénements postérieurs et Perspectives.....	58

Note 1. Faits Caractéristiques et informations générales

1.1. Informations générales

La société FIPP est une Société Anonyme à Conseil d'Administration, régie par le droit français, au capital de 15 000 000 €, dont le siège social est au 2 rue de Bassano 75116 PARIS, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 542 047 212. Les actions FIPP sont cotées sur Euronext Paris de NYSE Euronext (compartiment C, ISIN FR 0000038184). La Société a pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location et la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés ayant cette même activité. La société a opté, avec effet au 1^{er} décembre 2011, au régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers cotées (SIIC).

1.2. Faits caractéristiques

Affectation du résultat

L'Assemblée Générale Annuelle Ordinaire et Extraordinaire du 22 juin 2017 a affecté le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2016 de 3 447 749,43 € au poste « report à nouveau débiteur », qui ressort, après cette affectation, à - 6 244 122,07 €.

Une obligation de distribution issue du régime fiscal SIIC ressort à 52 458,81 € au titre de l'exercice 2016.

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.

Les obligations de distribution de 1 478 811,48 € et de 4 046 435,47 €, relatives respectivement aux exercices 2012 et 2015, demeurent, par ailleurs, non remplies à ce jour.

Renouvellement des mandats des administrateurs, du Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général et nomination d'un nouvel administrateur

L'assemblée générale du 22 juin 2017 a confirmé le renouvellement des mandats d'Administrateur de Madame Valérie GIMOND-DUMENIL, de M. Patrick ENGLER, de M. Nicolas BOUCHERON, de M. Thierry LEGUENIC et de M. Richard LONSDALE-HANDS pour une durée de trois exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice de clos le 31 décembre 2019.

Lors du Conseil d'Administration du 22 juin 2017 qui a suivi l'Assemblée générale, le Conseil à l'unanimité a décidé de renouveler M. Richard LONSDALE-HANDS dans ses fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général de la société pour une durée de trois exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice de clos le 31 décembre 2019.

Ce même conseil a pris acte de la démission de M. Thierry LEGUENIC de son mandat d'administrateur et de son remplacement par Mademoiselle Laurence DUMENIL pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Note 2. Principes et méthodes comptables

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

2.1.1. Liminaire

La société anonyme FIPP, dont le siège social est au 2, rue Bassano à Paris 16^{ème} est l'entité consolidante du groupe FIPP. Elle est cotée sur Euronext Compartiment C (ISIN FR-0000038184) et a pour monnaie fonctionnelle l'euro.

Les comptes consolidés du Groupe sont exprimés en milliers d'Euros, sauf indication contraire.

Les comptes consolidés ont été arrêtés le 25 avril 2018 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 2016, à l'exception des normes et amendements de normes applicables à compter du 1^{er} janvier 2017, de manière obligatoire ou par anticipation :

- IFRS 15 : « Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients » ;
- IFRS 9 : « Instruments financiers » ;
- IAS 40 : « Transfert d'immmeubles de placement » ;
- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2014-2016) ;
- IFRIC 22 : « Transactions en monnaie étrangère et contrepartie anticipée » ;
- IFRIC 23 : « Incertitudes relatives à l'impôt sur le résultat » ;

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

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations qui n'étaient pas d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2017.

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, il s'agit principalement de prestations de services exécutés en continu dont le revenu est comptabilisé à l'avancement, et leur analyse n'apparaît pas susciter de difficultés particulières.

Quant à la norme IFRS 16 - Contrats de locations - (applicable au 1^{er} janvier 2019 en remplacement de 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.

Seront enregistrés à l'actif et au passif du bilan, respectivement pour un montant égal lors de leur première comptabilisation :

- un droit d'utilisation de l'actif sous-jacent,

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

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

A titre d'une première estimation se rapportant à la seule location immobilière souscrite par le groupe, les incidences sur les comptes au 31 décembre 2017 seraient :

- Valeur nette de l'immobilisation « droit d'utilisation »	:	950 Kp ,
- Dette de loyers	:	966 Kp ,
- Dotation aux amortissements du « droit d'utilisation »	:	-95 Kp,
- Charge d'intérêts relative à la dette de loyer	:	-24 Kp.

Contre une charge de location de 111 Kp dans les comptes à l'heure actuelle.

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

Le groupe appliquera également d'une part les deux exemptions spécifiques autorisées par la norme IFRS 16 se rapportant aux contrats de location de courte durée (inférieure à 12 mois et aux contrats portant sur des actifs de faible valeur (inférieur à 5 000\$) et d'autre part, à l'exception générale des IFRS qui vise les retraitements non-significatifs.

Une autre évolution majeure des normes sera l'application à compter du 1^{er} janvier 2018 de la norme IFRS 9 - Instruments financiers, en remplacement de la norme IAS 39. Cette norme définit notamment la classification des actifs financiers, leur mode d'évaluation ; leur dépréciation ; et la comptabilité de couverture

Trois catégories comptables d'actifs financiers sont définies, caractérisées par les modalités de gestions par l'entreprise de ces actifs et les flux de trésorerie contractuels : au coût amorti, à la juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global, et à la juste valeur par le résultat.

A la première application de la norme IFRS 9, chaque actif financier devra être caractérisé en fonction de la typologie définie par la norme, les instruments de capitaux propres relevant toujours d'une évaluation à la juste valeur par résultat.

La norme IFRS 9 n'apporte que peu de modification dans le traitement des passifs financiers par rapport à la norme IAS 39.

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

Enfin, aucun instrument dérivé ou de couverture n'existant au sein du groupe, aucun impact n'est envisageable à ce titre lors de l'entrée en vigueur de la nouvelle norme.

La norme IFRS 9 est d'application rétrospective mais elle autorise l'absence de retraitement des données comparatives de l'exercice N-1 ; les variations de valeur comptable résultant de l'application de la nouvelle norme à l'ouverture de l'exercice de la première application, soit le 1^{er} janvier 2018, s'imputeront sur les capitaux propres consolidés (IFRS 9.7.2.15), ce traitement sera retenu par le groupe.

Le processus de détermination par le Groupe des impacts potentiels sur les états financiers consolidés de toutes les évolutions futures 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 à un rythme semestriel selon une approche multicritère, puis contrôlées par les dirigeants du Groupe,
- l'estimation des provisions basée sur la nature des litiges, des jugements ainsi que de l'expérience du Groupe,
- l'évaluation de la valeur recouvrable des immobilisations incorporelles.

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

2.3. Méthodes de consolidation

Les filiales placées sous le contrôle exclusif, au sens de 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 2017, 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 annuels au 31 décembre.

2.4. Regroupements d'entreprises (IFRS 3 révisée)

2.4.1. Regroupement d'entreprises

Un regroupement d'entreprises est comptabilisé selon la méthode de l'acquisition. Selon cette méthode, lors de la première consolidation d'une entité sur laquelle le Groupe acquiert un contrôle exclusif :

- Les actifs identifiables acquis et les passifs repris sont évalués à leur juste valeur à la date de prise de contrôle.

- Les intérêts minoritaires sont évalués soit à la juste valeur, soit à leur quote-part dans l'actif net identifiable de l'entité acquise. Cette option est disponible au cas par cas pour chaque acquisition.

A cette date, le goodwill est évalué comme étant la différence entre :

- La juste valeur de la contrepartie transférée, augmentée du montant de toute participation ne donnant pas le contrôle (Intérêts minoritaires) dans l'entreprise acquise et, dans le cas d'un regroupement d'entreprises réalisé par étapes, de la juste valeur à la date d'acquisition de la participation précédemment détenue par l'acquéreur dans l'entreprise acquise, et
- Le montant net, à la date d'acquisition, des actifs identifiables acquis et des passifs repris.

L'évaluation des intérêts minoritaires à leur quote-part dans l'actif net identifiable a pour conséquence de calculer un goodwill sur la seule quote-part du capital acquis.

L'évaluation à la juste valeur des intérêts minoritaires a pour effet d'augmenter le goodwill à hauteur de la part attribuable à ces intérêts minoritaires, résultant ainsi en la constatation d'un goodwill dit « complet ».

Le prix d'acquisition et son affectation doivent être finalisés dans un délai de 12 mois à compter de la date d'acquisition, les ajustements constatés dans ce délai sont effectués relativement à des faits et des circonstances qui prévalaient à la date d'acquisition.

Si l'écart d'acquisition est négatif, il est constaté en profit directement au compte de résultat en tant qu'acquisition à des conditions avantageuses.

Ultérieurement, l'écart d'acquisition est évalué à son montant d'origine, diminué le cas échéant du cumul des pertes de valeur enregistrées.

En outre, les principes suivants s'appliquent aux regroupements d'entreprises :

- Tout ajustement éventuel du prix d'acquisition est comptabilisé à sa juste valeur dès la date d'acquisition, et tout ajustement ultérieur, survenant au-delà du délai d'affectation du prix d'acquisition (12 mois à compter de la date d'acquisition), est comptabilisé en résultat.
- Les coûts directs liés à l'acquisition sont constatés en charge de la période.
- Lors de l'acquisition ultérieure des intérêts minoritaires, le cas échéant, tout écart entre le prix effectivement payé et l'évaluation d'origine des intérêts minoritaires est imputé sur les capitaux propres du Groupe.

2.4.2. Acquisition d'un actif ou groupe d'actifs

Si les actifs acquis ne constituent pas une entreprise, les actifs ou groupe d'actifs acquis sont identifiés et comptabilisés en tant que tels, concomitamment avec les passifs repris. Les coûts du groupe sont attribués à chacun des actifs et passifs individuels identifiables proportionnellement à leur juste valeur à la date d'acquisition, aucun goodwill ne peut être enregistré au titre de cette transaction.

2.5. Immeubles de placement

Selon la norme IAS 40, un immeuble de placement est défini comme un bien immobilier détenu pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou pour les deux à la fois par opposition à :

- l'utilisation de l'immeuble dans la production, la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives,
- la vente dans le cadre d'une activité ordinaire de transaction (marchands de biens).

Après leur comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués :

- soit à la juste valeur (avec comptabilisation des variations de valeur en résultat),
- soit au coût amorti selon les modalités prescrites par la norme IAS 16.

Le Groupe FIPP a une politique de sélection exigeante de ses investissements, consistant à acquérir ou à garder uniquement des immeubles offrant une rentabilité élevée, et ayant un potentiel de revalorisation. Le Groupe FIPP a décidé conformément à la norme IAS 40, d'évaluer les immeubles de placement en juste valeur. Cette option a pour objet de refléter dans les comptes consolidés du Groupe FIPP les évolutions du marché des « immeubles de placement » et de donner au patrimoine sa valeur de marché. Cette option a pour impact l'enregistrement des variations de juste valeur en résultat.

La juste valeur se définit comme le « prix qui serait reçu d'un actif lors d'une transaction normale entre les

participants du marché à la date de l'évaluation ». Dans la pratique, elle est assimilée à la valeur vénale. Les critères d'évaluation définis dans la « Charte de l'Expertise en Evaluation immobilière » sont destinés à déterminer la valeur vénale hors frais et droits de mutation. La valeur vénale s'établit dans les conditions suivantes :

- la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- la disposition d'un délai raisonnable de négociation compte-tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- des conditions de mise en vente considérées comme normales, sans réserve et avec des moyens adéquats,
- que les parties en présence ne soient pas influencées par des raisons de convenance exceptionnelles.

Pour la détermination de la juste valeur au 31 décembre 2017, le Groupe FIPP a confié à des experts externes les évaluations immobilières qui ont été réparties entre plusieurs cabinets en fonction de leur spécialisation, nous avons eu recours à :

- Jones Lang Lasalle Expertises SAS, 40-42 rue de la Boétie - 75008 PARIS,
- Colomer Expertises, 4 rue de Castellane - 75008 PARIS,
- Bergeras Expertises, 8 rue de l'Alboni 75016 PARIS ,
- Knight Frank LLP, 55 Baker Street ó Londres (Royaume Uni).

autant de cabinets d'expertises reconnus en raison de leur spécificité. Ces expertises ou actualisations ont été réalisées en date du 31 décembre 2017.

L'évaluation immobilière est réalisée selon les standards appliqués par l'ensemble des sociétés foncières cotées que sont : la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et les normes d'évaluation de la « Royal Institution of Chartered Surveyors » (Redbook).

Les méthodes retenues sont :

- Méthode par comparaison :

La méthode par comparaison : une analyse des transactions effectuée sur des biens les plus similaires possibles (nature, localisation, í) 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 í). 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 ó 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. 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 Kp	Méthode prioritaire d'évaluation	Taux de capitalisation	Taux de rendement net	Test de sensibilité			
						Variation de -0,25 du taux de capitalisation	Variation de -10% des données du marché	Variation de +0,25 du taux de capitalisation	Variation de +10% des données du marché
Terrain/Habitation/Dépendance	2	25 962	Méthode par comparaison				23 366		28 558
Hôtels/Résidence locative	3	40 585	Méthode par capitalisation	4,91% à 6,75%	2,4% à 4,6%	38 803		42 367	
Centres commerciaux (Bureaux+ Commerce)	3	2 250	Méthode par capitalisation	7,40%	1,24%	2 081		2 436	
	TOTAL	68 797				64 250		73 360	

Aucun bien immobilier n'a fait l'objet d'un changement de niveau de juste valeur au cours de l'exercice. Les données chiffrées de taux et de valeurs au m² par catégorie d'actif sont indiquées dans la note 9.

2.6. Actifs corporels et incorporels

Les actifs corporels et incorporels à durée de vie définie sont comptabilisés à leur coût d'acquisition, diminué du cumul d'amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

Les amortissements sont calculés selon le mode linéaire sur les durées d'utilité estimées des actifs 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.

2.7. Contrats de location

2.7.1. 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.

2.7.2. 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.

2.8. Dépréciation d'actifs

Conformément à la norme IAS 36, les autres actifs immobilisés sont soumis à un test de dépréciation à chaque fois qu'un indice de pertes de valeur est identifié.

Le test de dépréciation consiste à comparer la valeur nette comptable de l'actif à sa valeur recouvrable, qui est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de cession et sa valeur d'utilité.

La valeur d'utilité correspond à la valeur actualisée des flux de trésorerie attendus de l'utilisation de l'actif (ou groupe d'actifs) et de son éventuelle cession.

La juste valeur diminuée des coûts de cession correspond au montant qui pourrait être obtenu de la vente de l'actif (ou groupe d'actifs), dans des conditions de concurrence normale, diminué des coûts directement liés à la cession. Lorsque les tests effectués mettent en évidence une perte de valeur, celle-ci est comptabilisée afin que la valeur nette comptable de ces actifs n'excède pas leur valeur recouvrable.

2.9. Actifs financiers

Les actifs financiers, hors trésorerie et instruments dérivés actifs, sont classés dans l'une des cinq catégories suivantes :

- actifs détenus à des fins de transactions,
- 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.

2.9.1. 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.

2.9.2. 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.

2.9.3. 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.

2.9.4. 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.

2.9.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et équivalent de trésorerie incluent les soldes bancaires ainsi que les placements facilement convertibles en un montant de trésorerie connu, soumis à un risque négligeable de changement de valeur. Les placements monétaires sont évalués à leur juste valeur à la date de clôture, leurs variations de valeurs sont enregistrées en résultat financier.

2.10. Passifs financiers

Les passifs financiers sont présentés au coût amorti (net du coût de transaction et des frais accessoires) selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

2.11. Provisions

Selon la norme IAS 37, une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, et qu'il est probable qu'une sortie de ressource sans contrepartie au moins équivalente (au profit d'un tiers) représentative d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation et, que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable. La provision est estimée en prenant en considération les hypothèses les plus probables à la date d'arrêtée des comptes.

Si l'effet de la valeur temps est significatif, la provision est actualisée. Le taux d'actualisation utilisé pour déterminer la valeur actualisée reflète les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et les risques inhérents à l'obligation. L'augmentation du montant de la provision résultant de l'actualisation est comptabilisée en charges financières. Les passifs qui répondent aux définitions suivantes sont indiqués en annexe en tant que passifs éventuels :

- une obligation potentielle résultant d'événements passés et dont l'existence ne sera confirmée que par la survenance d'un ou de plusieurs événements futurs incertains et hors du contrôle de l'entité ;
- une obligation actuelle résultant d'événements passés mais qui n'est pas comptabilisée car il n'est pas probable qu'une sortie de ressources soit nécessaire pour éteindre l'obligation ou bien que le montant de l'obligation ne puisse être évaluée avec une fiabilité suffisante.

2.12. Impôt sur les résultats

La société FIPP et certaines de ses filiales ont opté pour le régime fiscal des SIIC avec effet au 1^{er} décembre 2011. De ce fait, le résultat relatif au secteur immobilier sera exonéré d'impôt sur les sociétés, les autres éléments du résultat y étant soumis.

La charge d'impôt comptabilisée est issue du secteur non immobilier.

La charge d'impôt est égale à la somme de l'impôt courant et de l'impôt différé. L'impôt courant est l'impôt dû au titre de l'exercice.

Les impôts différés correspondent à l'ensemble des différences temporelles entre les résultats comptables et fiscaux apparaissant lorsque la valeur comptable d'un actif ou d'un passif est différente de sa valeur fiscale. Ces différences génèrent des actifs et passifs d'impôts qualifiés de différés, ceux-ci sont calculés selon la méthode du report variable.

2.13. Résultat par action

Conformément à la norme IAS 33, le résultat de base par action est obtenu en divisant le « Résultat - part du Groupe » par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice.

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation est calculé sur la base des différentes évolutions du capital social, corrigées, le cas échéant, des détentions par le Groupe de ses propres actions.

Le résultat dilué par action est calculé en divisant le « Résultat ó Part du Groupe » par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation majoré de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives.

2.14. Revenus des immeubles

Les loyers sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée du bail et prennent en compte l'ensemble des remises accordées, en accord avec l'interprétation SIC 15.

Les charges locatives refacturées et les charges locatives globales sont comptabilisées au fur et à mesure de leur engagement.

Les contrats de baux signés entre le groupe et ses locataires sont des contrats de location simple 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.

2.15. Résultat de cession des immeubles de placement

Le résultat de cession d'immeubles de placement est constitué de la différence entre le prix de vente nets des frais engagés à l'occasion de la vente et la valeur nette comptable consolidée de l'immeuble cédé.

2.16. Secteurs opérationnels

Conformément à la norme IFRS 8 « Secteurs opérationnels », l'information sectorielle présentée est établie sur la base des données de gestion internes utilisées pour l'analyse de la performance des activités et l'allocation des ressources par le « Principal Décideur Opérationnel ».

Un secteur opérationnel est une composante distincte du Groupe qui est engagée dans la fourniture de produits ou services distincts et qui est exposée à des risques et une rentabilité différents des risques et de la rentabilité des autres secteurs opérationnels.

Les secteurs opérationnels existants au 31 décembre 2017 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 trois zones suivantes :

- Région Parisienne (hors Paris),
- Province,
- Etranger.

Un résultat net est présenté pour chaque secteur. Les immeubles de placements, les passifs financiers courants et non courants sont également présentés par secteur.

Note 3. Périmètre de consolidation

3.1. Liste des sociétés consolidées

Société	Adresse	N° RCS	% Contrôle	% Intérêt
Société mère				
SA	FIPP	2 rue de Bassano 75116 PARIS	542 047 212	entité consolidante
Sociétés en intégration globale				
SAS	ALLIANCE 1995	26 rue Georges Bizet - 75016 PARIS	402 509 269	100% 100%
SCI	SCI BRIAULX	2 rue de Bassano - 75116 PARIS	438 099 921	100% 100%
SCI	SCI BRIHAM	15 rue de la Banque - 75002 PARIS	438 099 897	100% 100%
SARL	BSM	2 rue de Bassano - 75116 PARIS	412 255 507	100% 100%
SA	HILLGROVE INVEST. GROUP	16 allée Marconi - LUXEMBOURG	B161514	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	Hôtel Le Totem Les près de Flaine - 74300 ARACHES LA FRASSE	380 345 256	51.02% 51.02%
SARL	SUISSE DESIGN ET CREATION	rue du Nant 22, - 1207 GENEVE	CHE 115-592-633	100% 51.02%
SA	FIDRA	2 rue Gabriel Lippmann - L5365 MUNSBACH Lux.	B61606	100% 51.02%
SCI	SCI MEGEVE INVEST	26 rue Georges Bizet 75016 PARIS	809 997 604	100% 100%
SA	FONCIERE PARIS NORD	15 rue de la Banque - 75002 PARIS	542 030 200	29.54% 29.54%
EURL	PAMIER	15 rue de la Banque - 75002 PARIS	440 342 178	29.54% 29.54%
SNC	MAINTREUIL	15 rue de la Banque - 75002 PARIS	478 221 146	29.54% 29.54%
Sortie dans le périmètre de consolidation				
EURL	ARADIA	59 ave Victor Hugo - 75116 PARIS	790 459 754	

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 consolidation de la société FIPP intègre au 31 décembre 2017 outre la maison mère, 18 sociétés dont 6 sociétés civiles.

Le sous-groupe FONCIERE PARIS NORD est intégré globalement bien que le pourcentage de contrôle de celui-ci ne soit que de 29,54 % à la clôture.

En effet, la Direction Générale estime que le contrôle résulte notamment des indicateurs suivants :

- La présence majoritaire de dirigeants et d'administrateurs communs,
- Le soutien financier de FIPP au groupe FONCIERE PARIS NORD qui se traduit par le financement :
 - o du plan d'apurement des dettes fiscales, de taxes foncières, et de taxes sur les bureaux, négocié par la société FONCIERE PARIS NORD avec l'administration fiscale,
 - o des besoins de trésorerie de l'exploitation jusqu'en juin 2018. A ce titre le financement de FIPP a été de 2 370 K€ au cours de l'exercice 2017. La société FIPP a versé depuis le 1^{er} janvier 2018 des avances complémentaires de trésorerie d'un montant total de 573 K€ hors accord CCSF.

Au cours de l'exercice 2017, la situation nette consolidée du sous-groupe FONCIERE PARIS NORD a évolué par le remboursement de 16 188 326 Obligations Remboursables en Actions (ORA) et par l'exercice de 13 490 199 Bons de Souscription d'Actions (BSA) le nombre d'actions de la société FONCIERE PARIS NORD s'en est trouvé accru de 43 168 927 titres.

De ces évolutions, a résulté l'augmentation du pourcentage d'intérêt de FIPP dans le sous-groupe FONCIERE PARIS NORD qui est passé de 23,05% à 29,54%.

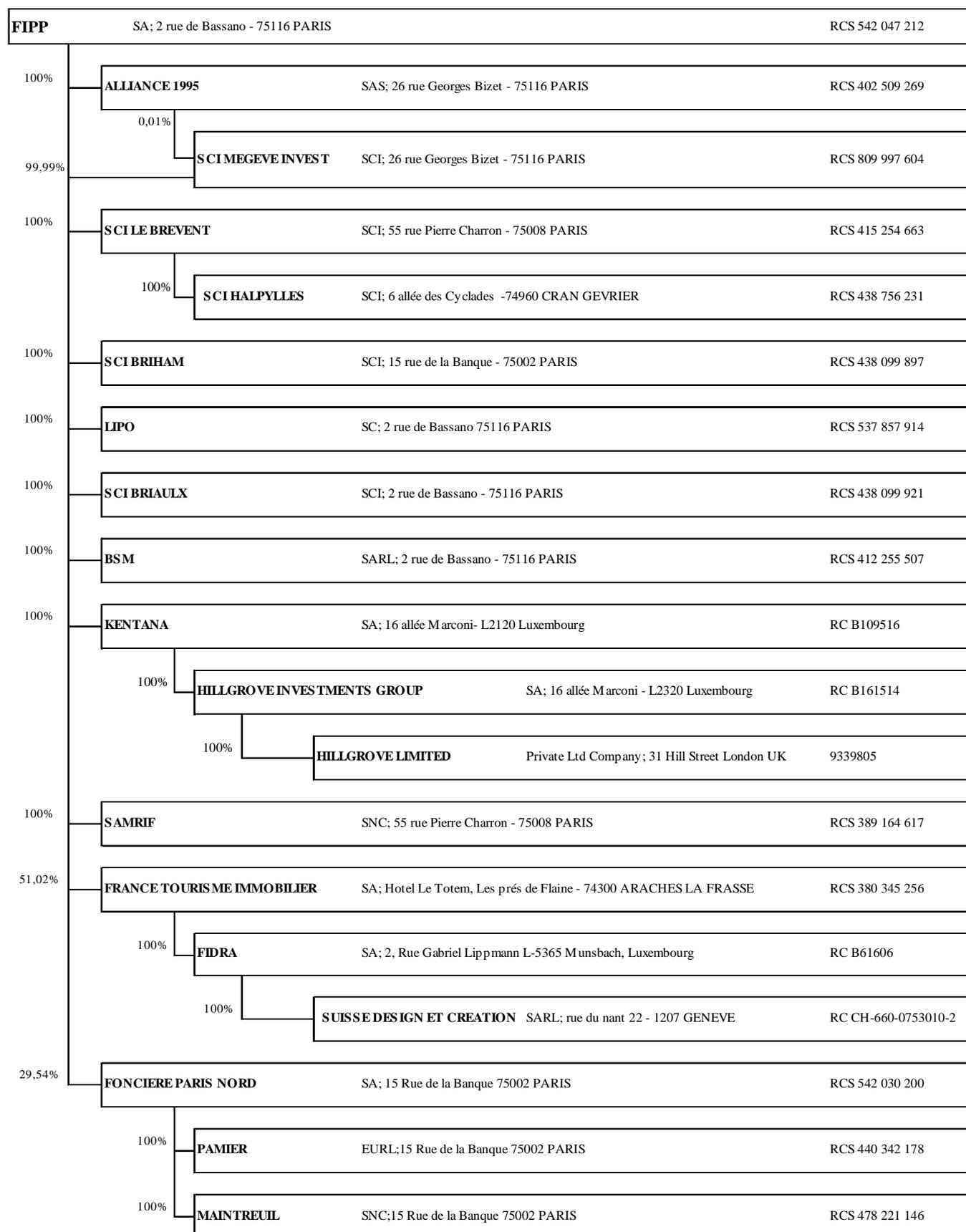
La prise de contrôle du sous groupe FONCIERE PARIS NORD, fixée au 3 octobre 2016 a ouvert une période de 12 mois pendant laquelle les évaluations d'actifs et de passifs comptabilisés lors du regroupement d'entreprise auraient pu être modifiées. Au terme de ces 12 mois, aucune information supplémentaire concernant les faits et les circonstances qui prévalaient à la date d'acquisition n'est intervenue, les évaluations initialement constatées en sont devenues définitives.

Le coût de cet accroissement de participation a été constitué du prix d'exercice des BSA (0,10 p l'unité) soit 760 797,90p.

Au 31 décembre 2017, la société FIPP détient 141 826 718 ORA restant à lui être remboursées en actions FONCIERE PARIS NORD sur un total de 150 715 849 ORA non converties à la même date. Si l'ensemble des ORA avait été remboursé au 31 décembre 2017, le pourcentage de droits au capital aurait ainsi été de 71,51%. En conséquence de ces droits à terme, la réserve consolidée affectée aux minoritaires aurait été majorée de 181 Kp, droits revenant à la société FIPP au plus tard le 4 décembre 2019.

Par ailleurs, le 5 mai 2017, la société FONCIERE PARIS NORD a cédé la totalité des parts de la société ARADIA qu'elle détenait pour un prix de 1 p. La société ARADIA fournissait des prestations de services, notamment de maintenance et de gardiennage sur le site du Blanc Mesnil. Au moment de sa cession cette société ne possédait plus aucun effectif salarié et n'avait donc plus d'activité opérationnelle. A la date de cession, la situation nette d'ARADIA ressortait à -29 Kp incluant la perte du premier semestre 2017 pour -25 Kp.

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 2017 :

Immeubles de placement (IAS 40)	Valeur Nette Comptable 31/12/2016	Variation de périmètre	Entrées (dépenses immobilisées) (1)	Sorties (cessions d'immeubles)	Transfert	Ecart de change (2)	Variation de juste valeur (3)	Valeur au 31/12/2017
Juste valeur	66 825		30			-491	2 432	68 797
							Amortissement et dépréciation	
Coût amorti (Immeubles FONCIERE PARIS NORD)	18 614						-686	17 928
	85 440					-491	1 746	86 726

- (1) Les travaux immobilisés concernent les immeubles de Megève pour 26 Kp et le terrain de Verdun pour 4Kp,
- (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 2 432 Kp. Sa contrepartie est comptabilisée en produit. La variation ressort à + 8,9 % à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2017. Les principales variations de juste valeur concernent :
- L'immeuble « Le Varet » aux Arcs 2000 + 1 890 Kp,
 - L'immeuble « Aujon » à Flaine + 100 Kp,
 - L'immeuble « le Totem » à Flaine +616 Kp ;
 - L'immeuble Route du Planay à Megève + 174 Kp,
 - Le centre commercial Clos la Garenne à Fresne + 250 Kp,
 - L'immeuble sis à Charles Street à Londres - 564 Kp.

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 FONCIERE 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 Kp et le centre commercial Clos la Garenne à Fresnes pour 53 Kp.
- (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.

4.1.2. Variations des actifs corporels hors immeubles de placement

Au 31 décembre 2017

Valeurs Brutes	31/12/2016	Transfert	Acquisitions	Cessions	Variation de périmètre	31/12/2017
Immeubles	7 941		143			8 084
Autres immobilisations corporelles	407		59			466
TOTAL	8 348		202			8 550
Amortissements et dépréciations	31/12/2016	Transfert	Dotations	Cessions et Reprises	Variation de périmètre	31/12/2017
Immeubles	290		11			301
Autres immobilisations corporelles	196		43			239
TOTAL	486		54			540
Valeurs Nettes	7 862					8 010

Les acquisitions de 143 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 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.

4.1.3. Variations des actifs incorporels**Au 31 décembre 2017 :**

en K€	31/12/2016	Acquisitions	Cessions	Entrées de périmètre	31/12/2017
Valeurs Brutes	1 495				1 495
en K€		Dotations	Cessions et Reprises	Entrées de périmètre	
Amortissements/dépréciations	745	1			746
Valeurs Nettes	749				748

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 des comptes consolidés au 31 décembre 2016).

Les autres immobilisations incorporelles sont principalement la marque JACQUES FATH (maroquinerie de luxe) pour 730 K€, et une licence IV pour 21 K€.

Au 31 décembre 2016 :

en Kp	31/12/2015	Acquisitions	Cessions	Entrées de périmètre	31/12/2016
Valeurs Brutes	797	2	-3	699	1495
en Kp		Dotations	Cessions et Reprises	Entrées de périmètre	
Amortissements/dépréciations	46			699	745
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 Kp 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 Kp, et une licence IV pour 21 Kp.

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:

Actifs financiers en Kp	31/12/2017									
	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	7 248	7 503	255	7 248		7 503	1 et 2
Clients et comptes rattachés			1 057		1 057	1 057			1 057	N/A
Autres créances			1 314		1 314	1 314			1 314	N/A
Autres actifs courants			30		30	30			30	N/A
Actifs financiers courants				263	263			263	263	1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 688				1 688	1 688			1 688	N/A

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

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

2017

Actifs financiers en Kp	31/12/2016	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	31/12/2017	Echéance		
						à 1 an au plus	de 1 an à 5 ans	à plus de 5 ans
Actifs financiers disponibles à la vente (1)	6 955	293			7 248		7 248	
Dépôts (fonds de roulement)(2)	254	1			255	255		
TOTAUX	7 210	294			7 503	255	7 248	

2016

Actifs financiers en Kp	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
Actifs financiers disponibles à la vente (1)	6 675	280			6 955		6 955	
Dépôts (fonds de roulement)(2)	37			217	254	254		
TOTAUX	6 713	280		217	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 7 248 Kp en 2017 contre 6 955 Kp en 2016). La société VENUS est une société immobilière filiale du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT. Une décision de la Cour d'appel de Paris du 27 février 2014, annulant notamment les apports d'actifs effectués en 2009 par la société FRANCE IMMOBILIER GROUP au profit de la SNC VENUS fait courir un risque patrimonial à la société VENUS, sans que ce risque puisse être apprécié à ce jour eu égard aux incertitudes qu'emportent cette décision juridique. Cette décision est consultable sur le site www.acantheveloppement.fr. Une ordonnance du juge-commissaire du 26 février 2016 a autorisé le liquidateur judiciaire de la société FIG à signer un protocole d'accord qui mettrait notamment fin à cette procédure en contrepartie d'une contribution volontaire au passif de la liquidation judiciaire de la société FIG. Cette ordonnance a fait l'objet de recours qui sont pendants devant le Tribunal de commerce de Paris. Le protocole, une fois signé par le liquidateur judiciaire, devra ensuite faire l'objet d'un jugement d'homologation par le Tribunal de commerce de Paris.

Les actions et les ORA détenues sur la société FONCIERE PARIS NORD sont éliminés par le traitement comptable de la consolidation de cette entité. Le prêt consenti par FIPP à la société FONCIERE PARIS NORD, et les autres créances constituent des opérations réciproques, éliminées en consolidation.

(2) Les dépôts (fonds de roulement) concernent les sommes versées aux syndicats des immeubles exploités.

4.2.2. Stocks

Au 31 décembre 2017 :

en Kp	31/12/2016	Acquisitions	Diminutions	Entrées de périmètre	31/12/2017
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 2016 :

en Kp	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).

4.2.3. Clients et comptes rattachés et autres créances

Au 31 décembre 2017 :

en Kp	31/12/2017					
	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	1 794	-737	1 057	1 057		
Autres créances	1 361	- 47	1 314	1 314		
TOTAUX	3 155	-784	2 371	2 371		

Les autres créances au 31 décembre 2017, sont composées principalement de :

- La TVA déductible pour 1 014 Kp,
- De fournisseurs débiteurs pour 53 Kp,
- Des créances fiscales pour 50 Kp,
- Des avoirs à recevoir pour 1 Kp
- Une saisie attribution dans le cadre d'un litige en cours pour 55 Kp.

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 Kp,
- De fournisseurs débiteurs pour 52 Kp,
- Des créances fiscales pour 9 Kp,
- Des avoirs à recevoir pour 42 Kp

- Une saisie attribution dans le cadre d'un litige en cours pour 51 Kp.

4.2.4. Actifs financiers courants

Au 31 décembre 2017 :

En Kp	ISIN	Solde au 31/12/2016	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cession	Solde au 31/12/2017
<u>Actions</u>						
ACANTHE DEVELOPPEMENT	FR 0000064602	194		67		261
ADC SIIC	BE 0974269012	2				2
		196		67		263

Les actifs financiers sont constitués par des actions ACANTHE DEVELOPPEMENT et ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC valorisé à leur cours de clôture au 31 décembre 2017.

Au 31 décembre 2016 :

En Kp	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

4.2.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie

en milliers d'p	Valeur nette 31/12/2017	Valeur nette 31/12/2016
SICAV monétaires		
Disponibilités	1 687	20 487
TOTAL	1 687	20 487

Les flux de trésorerie qui ont conduit à la diminution de la trésorerie par rapport à la clôture précédente sont décrits dans le tableau de flux.

4.2.6. Immeubles destinés à la vente

Au 31 décembre 2017 aucun immeuble ne répond aux conditions de comptabilisation de cette catégorie d'actif.

4.3. Capitaux propres

Au 31 décembre 2017, le capital social est composé de 122 471 554 actions pour un montant global de 15 000 000 d'euros. Il est entièrement libéré. Les actions sont nominatives ou au porteur.

A cette date, l'autocontrôle et l'auto détention représentaient 7 128 685 actions valorisées à 991 K€.

4.3.1. Description de la structure du capital

	ACTIONNARIAT FIPP au 31/12/2017			ACTIONNARIAT FIPP au 31/12/2016		
	Actions	% de capital	% de droits de vote	Actions	% de capital	% de droits de vote
Monsieur Alain DUMENIL	6 421 598	5,24%	5,57%	6 421 598	5,24%	5,57%
RODRA INVESTISSEMENT	49 361 425	40,30%	42,81%	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)	0	0,00%	0,00%	39 501	0,03%	0,00%
KENTANA	1 777 476	1,45%	0,00%	1 777 476	1,45%	0,00%
ALLIANCE 1995	5 351 209	4,37%	0,00%	5 351 209	4,37%	0,00%
Groupe Alain DUMENIL	68 911 708	56,27%	53,58%	68 951 209	56,30%	53,58%
PUBLIC	53 559 846	43,73%	46,45%	53 520 345	43,70%	46,42%
Total	122 471 554	100,00%	100,03%	122 471 554	100,00%	100,00%

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

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

4.3.2. Participations ne donnant pas le contrôle

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

a) FRANCE TOURISME IMMOBILIER

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

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

Le patrimoine immobilier du groupe France TOURISME IMMOBILIER est constitué par l'immeuble « Hôtel du parc des Expositions » à Vanves, cet immeuble est classé en immobilisation corporelle, en effet, actuellement en cours de restructuration, il sera exploité directement par le groupe à l'achèvement de ceux-ci.

Le résultat net de l'exercice de ce sous groupe attribué aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle est de (-281) 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 4 806 K€.

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

en Kp	FRANCE TOURISME IMMOBILIER	SUISSE DESIGN CREATION	FIDRA
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-
<u>Informations financières abrégées</u>			
Actifs non courants	7 474		730
Actifs courants	959	10	7 121
<i>dont Trésorerie</i>	0	5	1
Passifs non courants			
Passifs courants	(6 776)	(800)	(513)
Produits	173		67
<i>dont Produits financiers d'intérêt</i>	22		67
Dotations aux amortissements	(11)		
Charges financières d'intérêt	(85)	(35)	(2)
Résultat net	511	40	22
Résultat global total	511	39	22

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 811 289,77p au 31 décembre 2017 (RCS 542 030 200), sise au 15 rue de la Banque, Paris 2^{ème}.

Elle détient deux 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);

Actifs et passifs contrôlés :

Bilan consolidé abrégé du groupe Foncière Paris Nord au 31/12/2017

ACTIF	en Kp	PASSIF	en Kp
Immeuble de placement	17 843	Capitaux propres part groupe	-509
Autres immobilisations	464	Provisions pour risques et charges	619
		Passif financier non courant	151
Total des actifs non courants	18 307	Total des dettes non courantes	770
Créances commerciales	390	Passif financier courant	5 315
Autres actifs courants	418	Prêt FIPP	4 328
Trésorerie	23	Dettes commerciales	1 409
		Dettes fiscales et sociales	7 763
		Autres dettes courants	61
Total des actifs courants	831	Total des passifs courants	18 876
Total actif	19 138	Total Passif	19 138

Le patrimoine immobilier du Groupe FONCIERE PARIS NORD représente une surface totale d'environ 52 000 m², constituée de trois immeubles principaux, édifiés sur un terrain de près de 4,5 hectares dénommé Centre d'Affaires Paris-Nord, située en région parisienne au Blanc-Mesnil (93).

Devant l'impossibilité de déterminer leur juste valeur, les immeubles sont valorisés suivant la méthode du coût amorti. En effet, la juste valeur n'est plus déterminable de manière fiable dans l'ignorance de la densité constructible et l'exacte destination de la zone où se situe l'ensemble immobilier, qui fait l'objet d'un gel, servitude consistant à bloquer toute construction pour une durée maximale d'encore 3 ans et demi dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

La valeur du patrimoine immobilier ressort à 17 843 Kp au 31 décembre 2017.

Les dettes financières courantes sont représentatives :

- pour 5 059 Kp de deux emprunts bancaires auprès de la BNP Paribas et du Crédit Foncier de France, dont le remboursement in fine, après plusieurs différés de règlement (dont le dernier accordé au cours de l'exercice moyennant un remboursement de 1 000 Kp) a été négocié au mois de juin 2017,
- pour 251 Kp de la partie dette des ORA (Les Obligations Remboursables en Actions, analysées comme des instruments financiers hybrides présentant deux composantes un instrument de dette puis pour la partie complémentaire, un instrument de capitaux propres).

Les dettes fiscales et sociales enregistrent notamment un contentieux sur la taxe foncière pour les périodes de 2010 à 2016 pour un montant de 7 039 Kp. Plusieurs instances contentieuses sont en cours. Elles sont relatées au § 9.3.

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. **Les droits potentiels que détient FIPP dans ces sociétés ne peuvent être pris en compte selon cette même norme.**

Au 31 décembre 2017, la société FIPP dispose de 141 826 718 ORA restant à lui être remboursées en actions FPN. Si l'ensemble des ORA FPN avait été remboursé au 31 décembre 2017, le pourcentage de droits au capital détenu par la société FIPP dans la société FPN, aurait ainsi été de 71,51%. En conséquence de ces droits à terme,

la réserve consolidée affectée aux minoritaires aurait été majorée de 181 Kp, droits revenant à FIPP au plus tard le 4 décembre 2019.

Le résultat net de l'exercice de ce sous groupe attribué aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle est de -2 388 Kp.

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 -428 Kp.

4.4. Provisions pour risques et charges

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

En Kp	2017	2016
Litiges prud'hommes	160	186
Litiges avec des fournisseurs	349	290
Litiges avec des locataires	270	540
TOTAL	779	1 016

Les provisions concernant le sous groupe FONCIERE PARIS NORD se montent à 619 Kp.

4.5. Passifs financiers

4.5.1. Détail des passifs financiers courants et non courants

Au 31 décembre 2017, le montant total des passifs financiers courants et non courants s'élève à 5 136 Kp contre 15 227 Kp au 31 décembre 2016.

L'endettement net, calculé par différence entre la trésorerie et équivalents de trésorerie et les passifs financiers bruts, ressort à -3 427 Kp à la clôture contre un excédent de trésorerie de 5 260 Kp au 31 décembre 2016.

Au 31 décembre 2017, les passifs financiers courants et non courants se présentent comme suit :

Dettes en milliers d'€	31/12/2016	Variations de la période				31/12/2017
		Cash	Actualisation	Poste à poste	Variation de BFR	
Passifs non courants						
Emprunts obligataires	64		-26	-15		22
Emprunts et dettes > 1 an auprès des établissements de crédit						
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	64		-26	-15		22
Passifs courants						
Emprunts obligataires	4			15		19
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an	15 059	-10 000				5 059
Découverts bancaires						
Intérêts courus	99	-99			35	35
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	15 163	-10 099		15	35	5 114
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	15 227	-10 099	-26	0	35	5 137
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20 487	-18 799				1 688
ENDETTEMENT NET	-5 260	8 700	-26	0	35	3 449

Les découverts de trésorerie sont présentés au poste Passifs financiers courants

L'emprunt contracté par la société ALLIANCE 1995 a été remboursé à son échéance pour 9 M€, par ailleurs, les emprunts de la société PAMIER ont fait l'objet d'une prorogation de leur échéance finale jusqu'au mois de juin 2018. Cette renégociation a été assortie de l'obligation de rembourser un million d'euros.

Le capital restant dû des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ressort à 5 059 Kp au 31 décembre

2017. 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 en cours à la clôture, 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 En K€
					< 3 mois	> 3 mois et < 1an	>1 an et < 5 ans	à + 5 ans	
BNP	Euribor 3 Mois + 3 %	Trim.	dec-2017	3.000%	21	2 869			2 890
Crédit Foncier de France	Euribor 3 Mois + 3 %	Trim.	dec-2017	3.000%	17	2 228			2 245
TOTAL GENERAL					38	5 097			5 135

Echéancier et juste valeur des dettes

Au 31 décembre 2017 :

en milliers d'€	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à + de 5 ans	TOTAL	Coût amorti	TIE	Juste valeur	Niveau de juste valeur
Emprunts et dettes financières (1)	22	5 114		5 136	77	5 059	5 136	N/A
Dépôts et cautionnements	342			342	342		342	N/A
Dettes fournisseurs	2 443			2 443	2 443		2 443	N/A
Dettes fiscales et sociales	8 119			8 119	8 119		8 119	N/A
Autres dettes	15 382			15 382	15 382		15 382	N/A
Autres passifs courants	243			243	243		243	N/A
TOTAUX	26 551	5 114		31 665	26 606	5 059	31 665	

(1) dont intérêt courus 100 K€

Les découverts, les dettes fournisseurs, et les dettes fiscales et sociales sont généralement des dettes courantes, leurs valeurs bilantielles, exprimées au coût, sont quasi identiques à leurs justes valeurs.

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

- Les dettes de personnel et de charges sociales pour 74 K€,
- De dettes de TVA pour 269 K€,
- Taxes foncières pour 7 039 K€, afférentes au sous groupe FONCIERE PARIS NORD (cf. § 9.3),
- Taxe sur les bureaux pour 506 K€ afférente au sous groupe FONCIERE PARIS NORD,
- Taxes liées à la filiale HILLGROVE LIMITED pour 51 K€,
- Taxes liées à la filiale FIDRA pour 165 K€,
- Taxes diverses pour 15 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- Avance en compte courant reçu de la société RODRA pour 14 137 K€ (dont 13 958 K€ de prêt et 179 K€ d'intérêts courus),
- Avance en compte courant reçu de la société VENUS pour 1 000 K€,
- Avoirs à établir pour 122 K€, correspondants à la reddition des comptes de locataires,
- De la dette issue d'un protocole soldant un litige pour 56 K€.

Au 31 décembre 2016 :

en milliers d'p	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 Kp

Les découverts, les dettes fournisseurs, et les dettes fiscales et sociales sont généralement des dettes courantes, leurs valeurs bilantielles, exprimées au coût, sont quasi identiques à leurs justes valeurs.

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

- Les dettes de personnel et de charges sociales pour 160 Kp,
- De dettes de TVA pour 771 Kp,
- Taxes foncières pour 6 335 Kp dont 6 296 Kp afférents au sous groupe FONCIERE PARIS NORD (cf. § 9.3),
- Taxe sur les bureaux pour 501 Kp afférents au sous groupe FONCIERE PARIS NORD ;
- Taxes liées à la filiale HILLGROVE LIMITED pour 43 Kp,
- Taxes liées à la filiale FIDRA pour 153 Kp,
- Taxes diverses pour 28 Kp.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- Avance en compte courant reçu de la société RODRA pour 21 008 Kp (dont 21 000 Kp de prêt et 8 Kp d'intérêts courus),
- Avance en compte courant reçu de la société VENUS pour 601 Kp (dont 600 Kp de prêt et 1 Kp d'intérêts courus),
- Avoirs à établir pour 430 Kp, correspondants à la reddition des comptes de locataires dont 428 Kp afférent au sous groupe FONCIERE PARIS NORD pour des redditions 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 Kp,
- D'une dette vis à vis du gestionnaire d'immeuble de FONCIERE PARIS NORD pour 73 Kp,
- D'une dette vis-à-vis de la COFACE de 55 Kp.

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'€	31/12/2017	31/12/2016
Loyers	1 997	1 889
Charges locatives refacturées	943	627
Charges locatives globales	(3 780)	(1 291)
Revenus nets des immeubles	-839	1 225

Au 31 Décembre 2017, le chiffre d'affaires du groupe FIPP s'élève à 2 940 K€ contre 2 516 K€ en 2016.

Soit une hausse de chiffre d'affaires de près de 17% qui provient principalement de l'évolution de la refacturation des charges locatives +316 K€ (+ 50%), le loyers facturés progressant dans le même temps de +108 K€ (+5,7%).

La hausse du chiffre d'affaires s'explique principalement par l'augmentation des revenus locatifs et charges locatives du Centre d'Affaires Paris Nord (détenu par le sous-groupe FONCIERE PARIS NORD) au Blanc Mesnil (+431 K€). Cette évolution s'explique par le fait que le chiffre d'affaires 2016 du Centre d'Affaires Paris Nord a été pris en compte à partir du 3 octobre 2016 soit 3 mois d'exercice contre 12 mois sur 2017. Toutefois, l'activité locative du centre d'affaires s'est réduite sur le 2^{ème} semestre 2017. Cette réduction est voulue par la Direction pour permettre la restructuration du site.

L'activité hôtelière a connu une augmentation de son chiffre d'affaires de 6,10% soit +83 K€ entre 2016 et 2017. Cette hausse s'explique par la fin de la réduction de loyer accordé au preneur de l'hôtel Le Totem à Flaine (+64 K€), à l'indexation positive des loyers des hôtels Arcs 2000 et Aujon (+5 K€) et la hausse des charges locatives refacturées (+14K€).

Le groupe n'a pas comptabilisé de loyers conditionnels sur l'exercice 2017.

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

5.2. Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel est défini comme la différence de l'ensemble des charges et produits ne résultant pas des activités financières des sociétés mises en équivalence, des écarts d'acquisitions négatifs, des activités abandonnées et de l'impôt conformément à la recommandation CNC 2009-R-03.

En milliers d'€	31/12/2017	31/12/2016
Frais de personnel	(547)	(534)
Autres frais généraux	(1 735)	(1 086)
Autres produits et charges	(289)	(582)
Variation de valeur des immeubles de placement	2 425	1 875
Dotations aux autres amortissements et provisions	(1 106)	(1 069)
Reprises des autres amortissements et provisions	1 153	991
Résultat de cession des entités déconsolidées		
Charges / Produits Net(tes) d'Exploitation	(99)	(405)
Résultat de cession d'immeubles de placement		
Quote part dans les résultats des sociétés mises en équivalence		
Résultat opérationnel	(939)	821

A fin décembre 2017, le résultat opérationnel hors résultat de cession des immeubles de placement est une perte de -939 K€ contre un profit de 821 K€ au 31 décembre 2016.

Les frais de personnel (547 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 salaires et charges sociales restent stables.

Les Autres produits et charges d'un montant de (289 K€) enregistre principalement :

- l'impair de créances douteuses de client et de tiers dans le sous groupe FONCIERE PARIS NORD pour -317 K€ qui est couvert par des reprises de dépréciation pour un montant de +584 K€,
- le produit des travaux immobilisés sur l'immeuble sis à Vanves pour +142 K€ (cf. § 4.1.2),
- la régularisation de charges afférentes à la consommation d'eau d'un locataire encore présent au Centre d'Affaires Paris-Nord pour +115 K€,
- les produits et charges émanant des litiges pour -255 K€.

La variation de juste valeur des immeubles de placement (+2 425 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 (1 106 K€) se décomposent en :

- les dotations aux litiges prud'homaux (80 K€) et au litige avec le prestataire LACATON (200 K€) cf. § 9.3,
- les dotations aux amortissements sur l'ensemble immobilier du Blanc Mesnil (FONCIERE PARIS NORD) (760 K€),
- les dotations aux amortissements sur les autres immobilisations (35 K€),
- les dotations aux dépréciations des créances (32 K€).

Les reprises de provisions (+ 1 153 K€) concernent principalement la couverture de risques prud'homaux pour 105 K€ de litiges pour 407 K€, et les créances clients du groupe FONCIERE PARIS NORD pour 583 K€ (cf. ci-dessus la charge des régularisations des comptes client enregistrées dans le poste autres charges et autres produits).

5.3. Résultat net

en milliers d'€	31/12/2017	31/12/2016
Résultat opérationnel	-939	821
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	163	60
Coût de l'endettement financier brut	(252)	(148)
Coût de l'endettement financier net	(89)	(88)
Autres produits et charges financiers	(216)	1 444
Résultat avant impôts	-1 245	2 176
Ecart d'acquisition négatif		
Charge d'impôt	(9)	(49)
Résultat net	-1 254	2 127
attribuable aux		
Propriétaires du groupe	1 414	2 693
Participations ne donnant pas le contrôle	(2 669)	(566)

Les produits de trésorerie se compose de variation de la juste valeur des actifs financiers courants pour + 67 K€ et des produits de la cession de titres de placement (+96 K€).

Les « Autres produits et charges financiers » (-216 K€) enregistrent principalement :

- les charges d'intérêt sur le compte courant consenti par la société RODRA (-180 K€),
- les pertes nettes de change pour -36 K€ émanant principalement de la filiale suisse.

L'exercice précédent, ce poste avait enregistré le produit financier valorisant à leur juste valeur les titres du sous groupe FONCIERE PARIS NORD donant accès au capital (titres et ORA) pour 1 284 K€.

Le résultat net consolidé est une perte de -1 254 K€. Cette perte est composée d'un bénéfice de +1 414 K€ pour la part des propriétaires du Groupe et d'une perte de -2 669 K€ pour les participations ne donnant pas le contrôle.

Toutefois, si la totalité des ORA avait été remboursé au 31 décembre 2017, le résultat net consolidé revenant aux participations ne donnant pas le contrôle en aurait été amélioré de + 172 K€ (cf. § 3.2).

5.4. Vérification de la charge d'impôt

en Kp	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net	-1 254	2 127
Charge/Produit d'impôt	9	49
Résultat avant impôt	-1 263	2 176
Taux d'impôt	33.33%	33.33%
Charge d'impôt théorique	421	725
Impact fiscal des :		
- du régime SIIC	1 020	-791
- différences permanentes	-10	-19
- filiales étrangères	-150	-63
- imputations et créations de déficits fiscaux	-1 272	197
Charges d'impôt	9	49

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 2017 une surface totale de 90 313 m² répartie de la manière suivante :

Nature du patrimoine			Situation géographique		
En m ²	31-déc-17	31-déc-16	Répartition en % en fonction des m ²	31-déc-17	31-déc-16
Bureaux	1 844	1 844	Paris	0.0%	0.0%
Résidences Hôtelières (1)	28 799	28 799	Région Parisienne	68.3%	68.3%
Habitations	1 952	1 952	Province	31.1%	31.1%
Surfaces commerciales	3 574	3 574	Etranger	0.6%	0.6%
Immeubles en restructuration (2)	54 030	54 030	Total	100%	100%
Divers (3)	113	113			
Total	90 313	90 313			

- (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 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 2017 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 2017.

Répartition de la valeur du patrimoine immobilier en secteurs géographiques

Par secteur géographique	31-déc-17	31-déc-16
En K€		
Province	53 585	50 809
Paris et Région Parisienne	27 957	28 260
Etranger	12 961	14 016
Total	94 503	93 085

Le patrimoine inclus les immeubles de placement pour 86 726 K€ (dont 68 797 K€ évalués à la juste valeur et 17 929 K€ au coût amorti de par l'impossibilité d'une évaluation à la juste valeur du patrimoine immobilier de FONCIERE PARIS NORD) et un immeuble classé en immobilisation corporelle pour 7 777 K€.

Au 31 décembre 2017

Compte de résultat par secteur d'activité au 31 décembre 2017

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Projet de restructuration	Non affectable	TOTAL
Loyers	-	34	1 203	594	166	-	1 997
Charges locatives refacturées	-	19	240	220	464	-	943
Charges locatives globales	-	(175)	(618)	(236)	(2 748)	(3)	(3 780)
Revenus nets des immeubles	-	(122)	825	578	(2 118)	(3)	(839)
Frais de personnel (1)	(22)	(43)	(319)	(24)	(138)	(1)	(547)
Autres frais généraux (2)	(65)	(125)	(929)	(68)	(544)	(4)	(1 735)
Autres produits et charges (3)	-	3	148	-	(312)	(128)	(289)
Variation de valeur des immeubles de placement	-	250	2 606	(396)	-	(35)	2 425
Dotations aux autres amortissements et provisions (4)	-	-	(13)	(12)	(1 000)	(81)	(1 106)
Reprise des autres amortissements et provisions	-	-	-	-	1 044	109	1 153
Résultat de cession des entités déconsolidées	-	-	-	-	-	-	-
Produits de trésorerie	9	17	127	9	-	1	163
Coût de l'endettement financier brut	(3)	(7)	(50)	(4)	(188)	-	(252)
Autres produits et charges financiers (5)	(7)	(14)	(105)	(8)	(82)	-	(216)
Résultat avant impôt	(88)	(41)	2 290	75	(3 338)	(142)	(1 245)
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	-	(9)	(9)
Résultat net	(88)	(41)	2 290	75	(3 338)	(151)	(1 254)

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2017

En K€	Bureaux	Commerce	Hôtels	Habitations	Non Affectable (1)	TOTAL
Actifs						
Immeubles de placements	819	1 431	40 585	25 561	18 329	86 726
Immeubles en immobilisations corporelles			7 778			7 778
Passifs						
Passifs financiers non courants					22	22
Passifs financiers courants					5 114	5 114

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

Aucune acquisition d'actif sectoriel n'est intervenue au cours de l'exercice 2017.

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 restructuration".

(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) FONCIERE 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

Aucune acquisition d'actif sectoriel n'est intervenue au cours de l'exercice 2016.

Au 31 décembre 2017

(en Kp)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
Loyers	-	200	1 523	274	-	1 997
Charges locatives refacturées	-	483	451	9	-	943
Charges locatives globales	-	(3 139)	(629)	(12)	-	(3 780)
Revenus nets des immeubles	-	(2 456)	1 345	271	-	(840)
Frais de personnel (1)	-	(203)	(338)	(6)	-	(547)
Autres frais généraux (2)	-	(733)	(984)	(18)	-	(1 735)
Autres produits et charges (3)	-	(167)	6	-	(128)	(289)
Variation de valeur des immeubles de placement	-	250	2 745	(570)	-	2 425
Dotations aux autres amortissements et provisions (4)	-	(1 011)	(14)	-	(81)	(1 106)
Reprise des autres amortissements et provisions	-	1 044	-	-	109	1 153
Résultat de cession des entités déconsolidées	-	-	-	-	-	-
Produits de trésorerie	-	26	134	3	-	163
Coût de l'endettement financier brut	-	(198)	(53)	(1)	-	(252)
Autres produits et charges financiers (5)	-	(103)	(111)	(2)	-	(216)
Résultat avant impôt	-	(3 551)	2 730	(323)	(100)	(1 245)
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	(9)	(9)
Résultat net	-	(3 551)	2 730	(323)	(109)	(1 254)

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2017

En Kp	Paris	Région Parisienne	Province	Etranger	Non Affectable	TOTAL
Actifs						
Immeubles de placements		20 179	53 585	12 962		86 726
Immeubles en immobilisations corporelles		7 778				7 778
Passifs						
Passifs financiers non courants		22				22
Passifs financiers courants		5 114				5 114

Aucune acquisition d'actif sectoriel n'est intervenue au cours de l'exercice 2017.

Au 31 décembre 2016

Compte de résultat par zone géographique au 31 décembre 2016

(en Kp)	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 Kp dont la dépréciation a été reprise pour 775 Kp, et, des produits d'immobilisation d'encours sur l'immeuble de Vanves pour 181 Kp.

(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 Kp 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 Kp	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

Aucune acquisition d'actif sectoriel n'est intervenue au cours de l'exercice 2016.

Note 7. Engagements hors bilan

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

7.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé

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

7.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement

7.2.1. Engagements donnés

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

Les 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	31/12/2016	31/12/2017	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Cautions données au profit des établissements financiers	6 059	5 059	5 059	-	-
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles achetés Montant de l'emprunt restant du majoré d'un coefficient 1,2	18 071	6 071	6 071	-	-
Nantissements des loyers commerciaux	6 059	5 059	5 059	-	-

Les durées des engagements sont directement 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, í) 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 2017, 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 8 586 K€.

Dans le cadre de l'accord conclu avec la CCSF en juin 2016, une hypothèque de 1^{er} rang a été consentie sur l'immeuble BONAPARTE au profit du Trésor Public.

Au jour de l'arrêté des comptes, la société FIPP n'a pas demandé de remboursement anticipé de tous les ORA FPN qu'elle détient. Si l'ensemble des détenteurs d'ORA demandaient le remboursement en actions, la société FIPP détiendrait 71,51% du capital de la société FONCIERE PARIS NORD.

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 Kp 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 Kp	à- 1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Paiements futurs minimaux des location non résiliable	525	2 100	2 340
Loyers conditionnels de la période	Néant		

Hôtel du Parc des Expositions :

Les marchés signés et engagés pour 2018 sont l'installation électrique provisoire de chantier, la démolition structurelle, les travaux de gros œuvre structurel, l'installation d'un ascenseur et de l'étanchéité des toitures terrasse pour un montant de 399 Kp.

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 2017.

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.

La croissance annuelle 2017 du PIB¹ s'établit à + 1,9% contre + 1,1% en 2016. Cette progression est portée principalement par l'activité manufacturière (+2% en 2017 contre +0,8% en 2016) et par le secteur de la construction (+2,4% en 2017 contre +0,1%). Les entreprises ont accéléré leurs investissements : +3,7% en 2017 contre +2,7% en 2016.

La seule véritable ombre à cette franche reprise d'activité est la dégradation en volume du déficit du commerce extérieur² : - 62,3 milliards d'euros en 2017 contre + 48,3 milliards d'euros en 2016. Cette détérioration est principalement due à la hausse de la facture énergétique (remontée des cours du pétrole) et l'importation des produits manufacturiers, répondant à la reprise économique intérieure.

L'impact de la croissance sur le taux de chômage³ est net : -1,1% sur l'année 2017 dont -0,7% au dernier trimestre 2017. Le taux de chômage s'établit ainsi à 8,9% de la population active fin 2017 contre 10,1% fin 2016. Il baisse dans toutes les tranches d'âge.

Le chômage de longue durée est particulièrement en baisse, passant de 4,3% de la population active en 2016 à 3,6% fin 2017.

Une activité soutenue et une réduction des dépenses publiques permettent mécaniquement à la France d'afficher un déficit public en fort recul, -0,8 point⁴ par rapport à 2016, et représentant 2,6% du PIB pour 2017 et ainsi de sortir de la procédure de déficits excessifs relatifs aux traités européens.

Les prévisions de croissance 2018 du PIB⁵ français ressortent à 1,9%. L'activité serait soutenue par une demande intérieure forte reposant en particulier sur la consommation des ménages bien orientée grâce aux mesures sur le pouvoir d'achat, à la bonne tenue du marché de l'emploi et la progression des salaires. Les exportations auraient même une contribution positive à la croissance contrairement aux années passées, la demande mondiale devant continuer à progresser.

En 2017, l'accélération de la croissance en Europe et la hausse des profits des entreprises⁶ ont favorisé la bonne tenue des marchés : le CAC 40 affiche une hausse de 9,3%, troisième année consécutive de hausse.

L'année aura été marquée par le reflux des risques politiques tant internationaux (Corée du Nord) qu'internes (élection présidentielle), la poursuite des politiques monétaires très accommodantes pour les entreprises, « quantitative easing » de la BCE et une inflation faible et ce malgré l'appréciation de l'euro.

Les valeurs toujours les plus recherchées sont les valeurs technologiques américaines, portées par la forte baisse du taux d'imposition pour les inciter à rapatrier leurs liquidités détenues à l'étranger.

Les analystes s'attendent à des marchés en progression en 2018 malgré la fin programmée des rachats monétaires de la BCE en septembre 2018 et les hausses déjà prévues des taux d'intérêts américains.

¹ Insee ó Informations rapides du 30 janvier 2018, n°23

² Lekiosque.finances.gouv.fr : le chiffre du commerce extérieur ó Année 2017

³ Insee ó Informations rapides du 15 février 2018, n°38

⁴ <https://www.latribune.fr/economie/france/le-deficit-public-au-plus-bas-depuis-10-ans-773057.html>

⁵ <https://www.latribune.fr/economie/france/la-banque-de-france-revoit-a-la-hausse-sa-prevision-de-croissance-pour-2018-771938.html>

⁶ Le Revenu ó Bilan annuel 2017

Le marché français de l'hôtellerie

L'hôtellerie de montagne, indépendamment des aléas climatiques annuels notamment d'enneigement, se doit de connaître une évolution structurelle pour contrer la baisse de demande spécifique pour le ski.

La saison 2017-2018 a été marquée par un bon enneigement précoce qui a permis globalement d'améliorer la fréquentation (taux d'occupation en progression de +2%), mais celle-ci a surtout progressé dans les stations de basse et moyenne montagne qui avait pâti les années antérieures de la rareté de la neige.

Cette évolution couvre des réalités contrastées. Ainsi, la clientèle française régresse (-1,4%) au détriment des clients étrangers (+4,5%) notamment les anglais (-8,4%) et les néerlandais (+5,1%). La clientèle étrangère privilégie les séjours en hôtel.

Par ailleurs, l'accès aux stations rendu difficile par les intempéries, les réservations tardives et le développement des séjours de courtes durées (de 2 à 4 jours) sont autant de divers facteurs qui renforcent la volatilité de la clientèle.

Afin de minimiser les risques que constituent la variabilité climatique et la brièveté des saisons tant hivernales qu'estivales ; l'économie de montagne doit dès à présent développer d'autres activités alternatives aux ski et attractives (piscines, spa, VTT) afin d'attirer et de fidéliser une clientèle de non skieur qui ne cesse de s'accroître, et, de ne plus apparaître uniquement comme une destination de ski.

L'accroissement de la part de marché « montagne » passe par un élargissement de l'offre hôtelière.

En effet le séjour au ski apparaît cher et ne reste accessible qu'à une population aisée (seulement 6% des français se rendent aux sports d'hiver).

Par ailleurs, ces dernières années la restructuration du secteur hôtelier à la montagne s'est concentrée dans les stations de prestige sur des établissements de haut de gamme. Dans ce contexte doivent émerger à présent des ouvertures d'hôtels de milieu de gamme ou même bon marché qui permettraient de délargir la cible du produit montagne.

Enfin, des concepts novateurs d'hôtel à la montagne, centrés sur l'authenticité et la convivialité apparaissent et renouvellent également l'offre.

La montagne française garde un potentiel intact, riche de ses paysages, sa culture, ses équipements et sa diversité mais doit savoir évoluer avec dynamisme pour s'adapter aux nouvelles tendances de consommation.

Le marché londonien

Alors que jusqu'à maintenant l'économie britannique n'avait été que peu affectée par le BREXIT. L'année 2017 a marqué une inflexion de la conjoncture anglaise avec une progression du PIB en baisse par rapport à l'année précédente (+1,8% en 2016 contre +1,5% en 2017, comparé à +2,3% pour les pays de la zone Euro).

La croissance a ralenti sous l'effet de la baisse de la consommation des ménages dont le pouvoir d'achat a été érodé par une inflation plus élevée (indice des prix à la consommation +2,7% en 2017 contre +0,6% en 2016) et une dépréciation de la livre sterling.

A contrario l'affaiblissement de la monnaie nationale a favorisé les exportations (+4,5% en 2017 contre 1,1 en 2016) qui constituent le principal moteur de la croissance.

Les prévisions laissent augurer l'accentuation de cette même tendance en 2018 et 2019, basées sur les mêmes ressorts : la faiblesse d'une consommation intérieure ; grignotée par une inflation en hausse malgré la désépargne des ménages et des exportations dynamiques.

Le seul ressaut envisageable dans ce panorama morose serait la conclusion d'un accord sur une période de transition après la sortie de l'U.E en mars 2019 qui autoriserait aux acteurs économiques des anticipations moins incertaines.

La conjoncture a rejailli sur le marché de l'immobilier, et, alors que le prix de l'immobilier a connu un véritable coup de frein +2,6% en 2017 en moyenne pour l'ensemble du Royaume Uni contre +4,5% en 2016, le prix de

l'immobilier londonien s'est même vu baisser de -0,5% ce qui constitue une première après 8 années de hausses fortes consécutives.

Un nouveau ralentissement du marché immobilier est attendu pour 2018 accompagné d'une faible hausse des prix au niveau national (+1%), cette moyenne recouvrant de fortes disparités régionales.

- Le Patrimoine du Groupe :

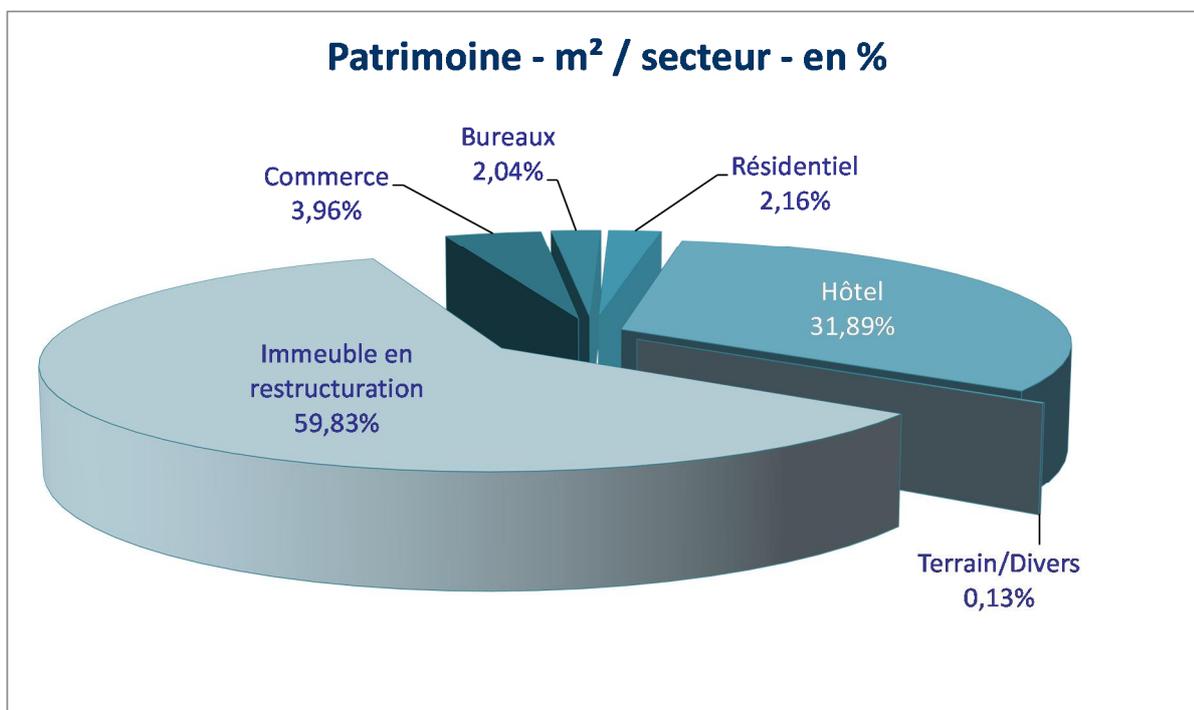
Les expertises ont été réparties entre quatre cabinets d'expertise immobilière en fonction des spécificités de chaque bien immobilier à expertiser (JONE LANG LASALLE EXPERTISES, SAS COLOMER EXPERTISES, BERGERAS EXPERTISES, KNIGHT FRANK) en raison de leur spécificité. Ces expertises ont été réalisées en date du 31 décembre 2017.

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.

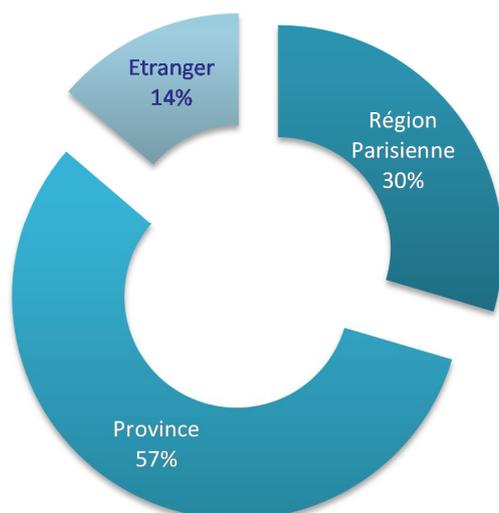
Les biens qui font l'objet, au 31 décembre, de promesses de vente ou d'offres acceptées par le Groupe ont été pris, pour ce qui les concerne, au prix de négociation.

Au 31 décembre 2017, le patrimoine du groupe est estimé à 93 504 K€. Il est composé à hauteur de 766 K€ de bureaux, 1 484 K€ de commerces, 48 363 K€ de murs d'hôtels et résidences hôtelières (dont 7 777 K€ d'immeubles en travaux importants), 25 561 K€ d'immeubles résidentiels, et de 400 K€ de charges foncières (terrain de Verdun), de réserves et caves et de parkings (résidence La Forêt), de l'ensemble immobilier situé au Blanc Mesnil (projet de restructuration) étant valorisé quant à lui 17 928 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 situé au Blanc Mesnil (projet de restructuration) représente une surface de 54 030 m². Les caves représentent 113 m² et les charges foncières 127a05ca.

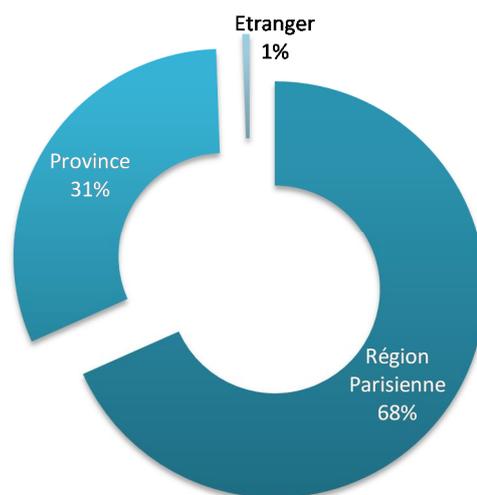
Les répartitions par nature et zone géographiques en valeur et en m² ressortant de ces expertises sont les suivantes :



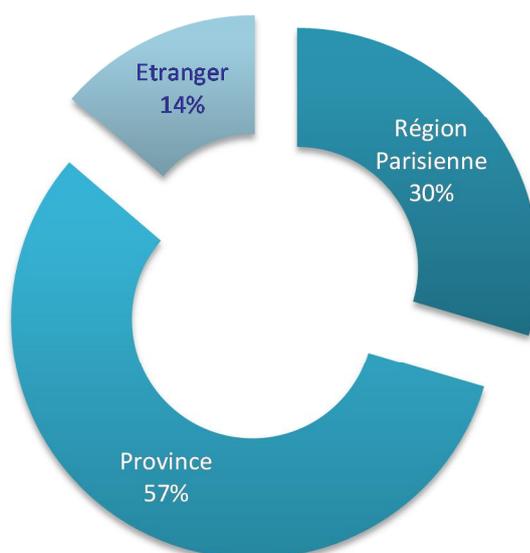
Patrimoine - valeurs / zone géographique - en %



Patrimoine - m² / zone géographique - en %



Patrimoine - valeurs / zone géographique - en %



La situation nette du Groupe ressort de ce fait à 70 659 Kp. 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 2017 :

<u>en Kp</u>	31/12/2017	31/12/2016
Capitaux propres consolidés	70 659	69 699
Titres d'autocontrôle ;		
7 128 685 actions	991	997
Plus/Moins value sur titres d'autocontrôle	3 375	3 336
ACTIF NET REEVALUE	75 025	74 032
Nombre d'actions	122 471 554	122 471 554
ANR par action	0.6126 p	0.6045 p

9.2. Situation fiscale

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

en Kp	31/12/2017	31/12/2016
Déficits reportables	24 557	23 822

Les déficits fiscaux ne sont imputables que sur les seuls résultats fiscaux ne relevant pas du régime SIIC qui présentent un caractère marginal. De plus, le plafonnement de l'imputation des déficits sur les bénéfices limite leur champ d'utilisation.

Aussi leur possibilité d'imputation sanscrit 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 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 la société 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 2^{ème} 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.

Dès lors, SAMRIF a sollicité, par incident, la radiation de l'appel compte tenu du non règlement des sommes dues par NEW DEAL. Par ordonnance du 17 mars 2016, l'affaire a été radiée.

Le recouvrement de notre créance par le biais de diverses saisies étant infructueux, nous avons assigné en février 2017, la société NEW DEAL en liquidation judiciaire. Lors de l'audience du 20 mars 2017, NEW DEAL a remis à la barre un chèque de 21 K€ soldant sa dette.

Le 24 avril 2017, un jugement prononçant la radiation de l'affaire a été rendu

- Litige avec NORDIC LODGE (Flaine)

Cet ancien locataire nous a assigné en restitution de son dépôt de garantie après son départ.

Par jugement 10 avril 2015, le tribunal nous a donné raison sur la question des régularisations de charges et de la TVA et a condamné NORDIC LODGE à payer :

- 14 927 € au titre de la reddition des charges 2012,
- 5 260 € au titre du prorata d'assurances 2011,
- 3 964 € au titre du coût de l'établissement de l'état des lieux de sortie,

Soit une somme totale de 24 152 €.

Le tribunal a précisé que cette somme sera payée par compensation avec le dépôt de garantie détenu par la société LE BREVENT et a condamné la société LE BREVENT à rembourser à NORDIC LODGE la somme de 75 147, 34 € au titre de reliquat du dépôt de garantie, outre les intérêts légaux à compter du 3 mai 2012. Le tribunal n'a pas assorti sa décision de l'exécution provisoire mais a condamné la société LE BREVENT à 3500 € d'article 700 cpc.

Nous avons interjeté appel et avons demandé au tribunal la confirmation du jugement du 10 avril 2015 s'agissant des condamnations prononcées à l'encontre de NORDIC LODGE et avons demandé au tribunal de dire que la société LE BREVENT était fondée à retenir le dépôt de garantie de 78 K€ pour les réparations locatives.

Par arrêt du 7 février 2017, la cour d'appel a confirmé le jugement du 10 avril 2015, a débouté NORDIC LODGE de sa demande de dommages et intérêts pour procédure abusive. Les condamnations ont été réglées.

Nous avons introduit un pourvoi en cassation le 18 avril 2017. Nous avons déposé notre mémoire en août 2017. La procédure se poursuit.

Litiges issus du sous-groupe FONCIERE PARIS NORD

- Litige avec la société LACATON & VASSAL ARCHITECTE

Par lettre de mission du 25 février 2013, la société FPN a confié à la société LACATON & VASSAL architecte, une étude de faisabilité pour la restructuration du site du Blanc Mesnil. En avril 2013, les sociétés ORCO PROPERTY GROUP et FPN ont donné pour mission à Lacaton d'étudier l'aménagement pour la restructuration de l'ensemble immobilier du centre d'affaires Paris nord. Le 31 janvier 2014, un contrat de maîtrise d'œuvre était régularisé entre les sociétés VINOHRADY (promoteur immobilier), ORCO PROPERTY GROUP et le groupement de maîtrise d'œuvre (LACATON, PUECH, bureau d'études). Après avoir payé les premières notes d'honoraires de LACATON, le promoteur (VINOHRADY) a cessé tout règlement. Le 20 octobre 2014, Lacaton prononçait la résiliation du contrat aux torts exclusifs de Vinohrady et d'ORCO PROPERTY GROUP.

Par assignation du 29 décembre 2014, LACATON a demandé la condamnation solidaire d'ORCO PROPERTY GROUP, PAMIER, FPN et VINOHRADY à payer les sommes de 396 K€ TTC au titre d'honoraires non réglés, de 193 K€ d'indemnité contractuelle de résiliation et de 100 K€ de dommages et intérêts pour résistance abusive.

Il convient de préciser que le 21 mars 2014, VINOHRADY a cédé à une société dénommée MALA STRANA sa créance sur PAMIER, correspondant à la facturation de la 1^{ère} échéance consécutive au dépôt du permis de construire par LACATON, s'élevant à 528 K€ TTC. Le prix de cette créance devait être payé par MALA STRANA au plus tard le 30 septembre 2014 par chèque, virement, ou par remise, équivalente à ce montant, d'un nombre d'actions ou de titres donnant accès au capital de FPN. Il découle de l'assignation du 29 décembre 2014 que MALA STRANA n'a pas payé VINOHRADY.

Le 10 avril 2014, MALA STRANA a, à son tour, cédé sa créance de 528 K€ sur PAMIER à FPN. Cette cession de créance indique explicitement qu'elle correspond précisément à la facture de 528 K€ au titre de la 1^{ère} échéance du contrat de promotion immobilière conclu entre PAMIER et VINOHRADY et cédé à MALA STRANA le 21 mars 2014. Le prix de cession a été réglé par FPN à MALA STRANA par l'attribution de 10 560 000 ORABSA FPN émises par décision de l'AGE du 16 juin 2014.

En octobre 2015, le groupement LACATON a pris des hypothèques judiciaires provisoires sur l'immeuble Continental appartenant à PAMIER, en garantie de sa prétendue créance. Toutefois, le groupement LACATON était dans l'obligation de signifier les bordereaux d'inscription dans les huit jours à PAMIER. Or, le groupement n'a jamais effectué cette notification. L'absence de notification rend en tout état de cause caduque ces hypothèques, qui ne pourront donner lieu à aucune exécution forcée future.

Le 27 septembre 2016, FPN ayant ainsi payé le prix de la créance ci-dessus, a assigné en intervention forcée, la société OTT PROPRIETIES (ex MALA STRANA) afin d'obtenir sa condamnation à garantir FPN et PAMIER de toute condamnation éventuelle. La prochaine audience est fixée le 6 septembre 2017.

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

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

L'exécution provisoire ayant été ordonnée à hauteur de 200 K€, PAMIER a sollicité la suspension de celle-ci. L'ordonnance sera prononcée le 26 juillet 2017.

PAMIER a interjeté appel du jugement du 17 novembre 2016.

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. Par arrêt rectificatif du 20 avril 2017, notre demande a été rejetée. Cependant le dispositif du jugement a été complété par la mise hors de cause d'ORCO Property Group, et par la demande formulée par VINOHRADY, à savoir la condamnation de PAMIER à verser 528 K€ à VINOHRADY au titre du permis de construire (pas d'exécution provisoire).

L'affaire est renvoyée au 6 septembre 2017 pour dépôt des conclusions d'appel au fond.

Dans le cadre de la procédure d'appel du jugement du 17 novembre 2016, la société FPN a été assignée en intervention forcée par LACATON.

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'ouvrage la somme de 273 600 € TTC en principal assortie des intérêts moratoires. Un appel a été interjeté. Les plaidoiries sont fixées au 12 octobre 2017.

- **Litige avec la société VINOHRADY**

Dans le cadre du projet de transformation de centre d'affaires 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 TCHÈQUE, et qu'elle se séparait de l'ensemble de son personnel au cours du 1^{er} 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 2 520 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. Par ordonnance de référé du 6 février 2017 signifiée le 7 mars 2017, le juge a rejeté les demandes de SOCOTEC et l'a condamnée à payer la somme de 1500 € d'article 700.

Par ailleurs, à la suite du congé délivré à SOCOTEC pour le 30 septembre 2016, nous avons diligenté une procédure en fixation de l'indemnité d'occupation. Nous réclamons la somme annuelle de 135 K€ HT/HC.

SOCOTEC réclame la somme de 100 K€ au titre de l'indemnité d'éviction provisionnelle dans l'attente d'une fixation de l'indemnité d'éviction définitive par un expert judiciaire.

La procédure est en cours.

- **Litige avec la société API Restauration (restaurant inter-entreprises)**

La société BLANAP qui a été fusionnée à la société PAMIER en 2014, avait confié à la société API RESTAURATION, l'exploitation du restaurant inter entreprise du centre d'affaires 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 desdites 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.

- **Taxes foncières**

Au 31 décembre 2017, les montants théoriquement dus par la société PAMIER et venant aux droits des sociétés AD INVEST et BLANAP et au titre des taxes foncières afférentes aux immeubles Bonaparte, Continental et Ampère sont les suivants :

Entité d'origine	Impôts	Années	Principal	Règlements	Solde restant dus
SARL PAMIER	Majoration	2011	76	34	42
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
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2017	660		660
SARL PAMIER	Majoration	2017	66		66
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2012	373	135	238
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
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2017	408		408
SCI BLANAP	Majoration	2017	41		41
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
AD INVEST	Taxe Foncière	2017	195		195
AD INVEST	Majoration	2017	19		19
TOTAUX			7 234	192	7 039

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 mars 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 juin 2015 et 23 juin 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 décembre 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 février 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.

Le 31 janvier 2018, la taxe foncière 2017 a également fait l'objet d'une réclamation incluant une demande de sursis de paiement.

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 (ó 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 ó représentant le solde des droits dus ó 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.

S'agissant enfin des dettes vis-à-vis du syndicat des copropriétaires dans lequel la société PAMIER détient 98,2% des 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. Les deux premiers versements de 100 000€ ont été effectués et déjà eu lieu. La dernière échéance est fixée à début août 2018. La société PAMIER s'est portée caution du syndicat pour le paiement du solde aux échéances fixées.

Le groupe FIPP n'a pas d'autre litige significatif y compris avec les autorités administratives et fiscales.

Et, hormis ces litiges, le groupe n'a pas identifié d'autres passifs éventuels.

9.4. Parties liées

Le Groupe FIPP a réalisé des opérations avec le groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT, groupe côté dont l'un des actionnaires de référence est le groupe Alain DUMENIL et qui ont des dirigeants et/ou des administrateurs communs.

L'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés du Groupe FIPP (dont 934 Kp d'intérêts de comptes courants, 157 Kp de salaires) ont été annulées dans le cadre des retraitements de consolidation.

Montants des transactions avec les parties liées inclus dans le Bilan et le compte de résultat

	en Kp		Contreparties
ACTIF			
Dépôts versés	27		ACANTHE DEVELOPPEMENT
Clients	124		SMALTO / ARDOR / VENUS
Autres créances			ACANTHE DEVELOPPEMENT
Actif financier courant	263		ACANTHE DEVELOPPEMENT / ADC
Actif financier non courant	7 248		VENUS
PASSIF			
Fournisseurs		408	ACANTHE DEVELOPPEMENT/ VENUS / SAUMAN
Compte courant		15 137	ARDOR/ VENUS
CHARGES			
Loyers et charges locatives	149		ACANTHE DEVELOPPEMENT
Sous traitance	53		ACANTHE DEVELOPPEMENT
Frais de personnel	224		groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT
Intérêts sur compte courant	180		ARDOR/ VENUS
PRODUITS			
Facturation de personnel		90	SMALTO / ARDOR / VENUS / DUAL HOLDING
Produits financiers		67	ACANTHE DEVELOPPEMENT / ADC

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

9.5. Effectifs

Effectif présent	31/12/2017	31/12/2016
Dirigeants	2	3
Cadres	4	4
Employés	1	9
Total	7	16

En plus de ses ressources propres, le groupe a bénéficié de la mise à disposition de personnel par le groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT (voir note 5.4 parties liées).

9.6. Rémunérations

La rémunération brute versée à M. LONSDALE HANDS au titre de ses fonctions de direction dans différentes sociétés du groupe s'élève à 35 Kp sur l'exercice. Les rémunérations brutes versées aux autres dirigeants (non mandataires sociaux de la société FIPP) de filiales s'élèvent à 15 Kp.

Aucune autre rémunération n'a été servie aux dirigeants du Groupe FIPP.

Aucune avance, ni crédit n'ont été consentis aux dirigeants individuels sur la période.

Aucune provision n'est enregistrée au titre des indemnités de départ à la retraite, eu égard à la faiblesse de l'effectif salarié, le caractère récent des embauches, la relative jeunesse de l'effectif et l'absence d'expérience sur le taux de rotation applicable, une telle provision n'aurait pas un caractère significatif.

9.7. Résultat par action

Le résultat de base par action s'élève à 0,012 p au 31 décembre 2017 (le nombre moyen d'action pondéré étant de 122 471 554) contre +0,022 p au 31 décembre 2016.

Résultat par Action au 31 décembre 2017

		31/12/2017	31/12/2016
Numérateur	Résultat net part du groupe (en Kp)	1 414	2 693
Dénominateur	Nombre moyen d'actions pondéré	122 471 554	122 471 554
	Résultat net part du groupe par action non dilué (en p)	0.012	0.022

Aucun instrument dilutif n'existant à la clôture le résultat dilué par action est lui aussi de 0,012 p.

9.8. Informations relatives aux locations au 31 décembre 2017

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	9 341	2 126	4 108	3 107
	9 341	2 126	4 108	3 107

Le Groupe n'a pas comptabilisé de loyers conditionnels sur l'exercice 2017.

Le mode de comptabilisation des contrats de location est décrit dans la note 2.14.

9.9. Informations relatives aux honoraires des commissaires aux comptes au 31 décembre 2017

Les honoraires des commissaires aux comptes comptabilisés en charge par les sociétés du groupe FIPP concernent uniquement la mission de révision légales des comptes. Ils sont présentés ci-dessous :

Sociétés	DELOITTE	EXCO PARIS ACE	KAUFFMANN	IERC	Total
FIPP	42,2	31,9			74
ALLIANCE 1995				10,4	10
FTI	20,5				21
FONCIERE PARIS NORD			20,0	25,8	46
TOTAL	63	32	20	36	151

9.10. Evénements postérieurs et Perspectives

Aucun événement significatif n'est intervenu postérieurement à la clôture de l'exercice 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 2017

Exco Paris Ace
5 avenue Franklin Roosevelt
75008 Paris

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

FIPP

Société Anonyme
2 rue de Bassano
75116 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'assemblée générale de la société FIPP,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société FIPP relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport conseil d'administration remplissant les fonctions de comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n°537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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

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

Valorisation des titres de participations

Risques identifiés

Les titres de participation, figurant au bilan au 31 décembre 2017 pour un montant brut de 64,9 millions d'euros, représentent un des postes les plus importants du bilan. Ils sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition, et dépréciés le cas échéant sur la base de la valeur d'utilité représentant ce que la société accepterait de décaisser pour les obtenir si elle avait à les acquérir.

Comme indiqué dans la note 3.2 - « Immobilisations financières » de l'annexe, la valeur d'utilité est estimée par la direction sur la base de l'actif net comptable, de plus ou moins-values latentes, des perspectives de rentabilité ou du prix de marché.

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

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

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

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

- Vérifier que les capitaux propres retenus concordent avec les comptes des entités qui ont fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques et que les ajustements opérés, le cas échéant, sur ces capitaux propres sont fondés sur une documentation probante ;

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

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

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires

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 autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 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.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-5 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2017, le cabinet Exco Paris Ace était dans la 7^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet Deloitte & Associés dans la 16^{ème} année, dont respectivement 7^{ème} et 16^{ème} années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

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

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

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

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

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

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

Rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions de comité d'audit

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

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions de comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

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

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 30 avril 2018

Les commissaires aux comptes

Exco Paris Ace	Deloitte & Associés
Arnaud DIEUMEGARD	Benoit PIMONT

FIPP

Société Anonyme

2 rue de Bassano
75116 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2017

Exco Paris Ace
5 avenue Franklin Roosevelt
75008 Paris

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

FIPP

Société Anonyme
2 rue de Bassano
75116 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'assemblée générale de la société FIPP,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société FIPP relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

FIPP

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

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

Valorisation des immeubles de placement à la juste-valeur

Risques identifiés

Les immeubles de placement détenus par le groupe figurent au bilan consolidé du groupe FIPP pour un montant total de 86,7 millions d'euros, parmi lesquels 68,8 millions d'euros pour les immeubles évalués selon la méthode de la juste-valeur et 17,9 millions d'euros pour l'ensemble immobilier évalué au coût amorti.

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

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

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

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

FIPP

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

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

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

Nous avons également comparé les valeurs des immeubles au 31 décembre 2017 avec celles estimées à la clôture précédente, et nous sommes assurés avec nos experts en valorisation immobilière de la cohérence des variations ainsi observées avec les informations disponibles sur les immeubles et le marché immobilier.

Valorisation de l'ensemble immobilier détenu au centre d'affaires Paris Nord

Risque identifié

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

Cet ensemble immobilier, figurant à l'actif du bilan pour un montant de 17,8 m€, représente une surface totale de 52 000 m² composé de trois immeubles.

L'incertitude pesant sur la densité constructible et la destination exacte de la zone où se situe l'ensemble immobilier, qui fait l'objet d'un gel consistant à bloquer toute construction pour une durée maximale d'encore 3 ans et demi rend impossible toute évaluation de l'actif à la juste-valeur, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

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

Compte tenu de la situation locative actuelle de l'immeuble, des aléas importants pesant sur les restructurations envisagées par le groupe et de la part importante de jugement exercée par la direction pour maintenir l'actif à son coût amorti, l'évaluation de l'ensemble immobilier du centre d'affaires Paris Nord a été considérée comme un point clé de notre audit.

Réponse au risque identifié

FIPP

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

- nous avons vérifié que les offres de rachat formulées par des entreprises immobilières présentaient un montant au moins équivalent au coût amorti figurant dans les comptes consolidés au 31 décembre 2017 ;
- nous avons procédé à l'examen critique des évaluations immobilières réalisées par un expert indépendant sur la base de deux hypothèses alternatives d'aménagement formulées par le groupe

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

Vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion

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 du conseil d'administration.

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

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

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

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

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

FIPP

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

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

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

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

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

FIPP

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

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

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 30 avril 2018

Les commissaires aux comptes

Exco Paris Ace	Deloitte & Associés
Arnaud DIEUMEGARD	Benoit 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 2017

Exco Paris Ace
5 avenue Franklin Roosevelt
75008 Paris

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

FIPP

Société Anonyme
2 rue de Bassano
75116 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Exercice clos le 31 décembre 2017

À l'assemblée générale de la société FIPP,

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, 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. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements autorisés et conclus au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants conclus au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Nouveaux avenants à la convention de prêt au profit de la société Foncière Paris Nord

Le conseil d'administration du 28 avril 2017 a autorisé les sociétés FIPP et Foncière Paris Nord à conclure un avenant n°5 à la convention du 2 janvier 2012 afin d'accorder à cette dernière des sommes complémentaires portant la créance globale à 3.500.000 euros au plus tard le 31 juillet 2017.

Le 3 août 2017, le conseil d'administration a autorisé le sixième avenant à la convention du 2 janvier 2012 conclue avec la société Foncière Paris Nord, selon lequel la Société accorde des sommes complémentaires à Foncière Paris Nord, portant la créance globale à la somme globale de 4.500.000 euros au plus tard au 31 décembre 2017.

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.

Ces avenants permettent à la société de soutenir financièrement la société Foncière Paris Nord dans laquelle elle a une participation.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs

a) dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé :

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, 1^{er} et 3^{ème} étage 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 12 années, prenant effet rétroactivement au 29 décembre 2015.

Cette convention permet à la société FIPP de garder son siège social au 2, rue de Bassano 75116 Paris.

Madame Valérie Gimond-Duménil, Mademoiselle Laurence Duménil et Monsieur Patrick Engler sont administrateurs de ces deux sociétés.

Monsieur Duménil est actionnaire détenant indirectement plus de 10% des droits de vote de ces deux sociétés.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 30 avril 2018

Les commissaires aux comptes

Exco Paris Ace	Deloitte & Associés
Arnaud DIEUMEGARD	Benoit 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