

FIPP
Société Anonyme au capital de 15 000 000 euros
Siège social : 2 rue de Bassano – 75116 PARIS
542 047 212 R.C.S. PARIS

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL POUR LA PERIODE
DU 1^{er} JANVIER AU 30 JUIN 2020

Conformément aux dispositions des articles L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier et 222-4 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 semestriel ;
2. Comptes consolidés condensés du semestre écoulé de la société FIPP, établis en application de la norme IAS34 ;
3. Rapport semestriel d’activité ;
4. Rapport des Commissaires aux comptes sur l’examen limité des comptes précités.

**ATTESTATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES DU RAPPORT
FINANCIER SEMESTRIEL**

« J'atteste, qu'à ma connaissance, les comptes condensés pour le semestre écoulé 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 semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice. »

La société : FIPP

Représentée par : Richard Lonsdale-Hands
Président Directeur Général

FIPP
2, rue de Bassano
75116 PARIS

COMPTES SEMESTRIELS
du 1^{er} janvier 2020 au 30 juin 2020

FIPP - Comptes Consolidés		Comptes Consolidés au 30 juin 2020	
BILAN CONSOLIDES			
(milliers d'euros)	NOTE	30/06/2020	31/12/2019
Actif			
Immeubles de placement	6.1.1	75 956	87 794
Actifs corporels	6.1.2	946	1 028
Actifs incorporels	6.1.3	748	748
Actifs financiers	6.2.1	8 204	8 174
Total actifs non courants		85 854	97 744
Stocks	6.2.3	10	10
Clients et comptes rattachés	6.2.3	2 329	1 641
Autres créances	6.2.3	1 700	1 456
Autres actifs courants		69	13
Actifs financiers courants	6.2.4	135	142
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2.5	1 064	5 186
Immeubles de placements destinés à la vente	6.1.1	7 840	
Total actifs courants		13 147	8 449
TOTAL ACTIF		99 001	106 192
Passifs et Capitaux propres			
(milliers d'euros)		30/06/2020	31/12/2019
Capital	6.3.1	15 000	15 000
Réserves		59 376	59 052
Résultat net consolidé		(3 986)	(714)
Capitaux Propres attribuables aux propriétaires		70 390	73 338
Réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	6.3.4 -	2 329	1 266
Résultats attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle		(2 632)	(2 175)
Total des Capitaux Propres		65 429	72 430
Passifs financiers non courants	6.5.1	725	857
Provisions pour risques et charges	6.4	592	591
Impôts différés passifs			
Total des passifs non courants		1 317	1 448
Passifs financiers courants	6.5.1	173	154
Dépôts et Cautionnement		313	313
Fournisseurs	6.5.1	3 266	3 053
Dettes fiscales et sociales	6.5.1	11 634	9 927
Autres dettes	6.5.1	16 445	18 721
Autres passifs courants		424	148
Total des passifs courants		32 255	32 315
Total des passifs		33 572	33 763
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		99 001	106 192

FIPP

Comptes au 30 juin 2020

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

(milliers d'euros)	NOTE	30/06/2020	30/06/2019
<u>Etat du résultat net</u>			
Loyers		812	1 045
Charges locatives refacturées		289	387
Charges locatives globales		(2 272)	(2 326)
Revenus nets de nos immeubles	7.1	(1 171)	(895)
Revenus des autres activités			6
Frais de personnel		(235)	(305)
Autres frais généraux		(385)	(429)
Autres produits et autres charges		(1 052)	(255)
Variation de valeur des immeubles de placement		(3 230)	(2 337)
Dotations aux amortissements des immeubles de placement			
Perte de valeur des immeubles de placement (dépréciation)			
Dotations aux autres amortissements et provisions		(307)	(442)
Reprises aux autres amortissements et provisions		(1)	100
Résultat de cession des entités déconsolidées			
Résultat opérationnel avant cession		(6 382)	(4 556)
Résultat de cession d'immeubles destiné à la vente			()
Résultat opérationnel	7.2	(6 382)	(4 556)
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		(8)	1
- Coût de l'endettement financier brut		(12)	(76)
Coût de l'endettement financier net		(19)	(75)
Autres produits et charges financiers		(216)	(125)
Résultat avant impôts		(6 618)	(4 757)
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses			
Impôt sur les résultats			(1)
Résultat net	7.3	(6 618)	(4 757)
attribuable aux :			
Participations ne donnant pas le contrôle	7.3	(2 632)	(1 765)
Propriétaires du groupe	7.3	(3 986)	(2 992)
Résultat par action			
Résultat de base par action (en €)	10.5	-0,033	-0,024
Résultat dilué par action (en €)		-0,033	-0,024
Résultat par action des activités poursuivies			
Résultat de base par action (en €)		-0,033	-0,024
Résultat dilué par action (en €)		-0,033	-0,024
Résultat net		(6 618)	(4 757)
<u>Autres éléments du résultat global</u>			
<i>Eléments recyclables ultérieurement en résultat net</i>			
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente			
Ecart de conversion sur les états financiers d'une activité à l'étranger		(698)	(37)
Impôts afférents aux éléments recyclables			
<i>Eléments non recyclables ultérieurement en résultat net</i>			
Réévaluations des immobilisations			
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		31	312
Ecart actuariels sur les indemnités de départ à la retraite			
Autres éléments			
Impôts afférents aux éléments non recyclables			
Total des autres éléments du résultat global		(667)	276
Résultat Global Total de l'exercice		(7 285)	(4 482)
attribuable aux :			
Propriétaires du groupe		(3 955)	(2 715)
Participations ne donnant pas le contrôle		(3 330)	(1 767)

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 31/12/2018	15 000	47 540	-998	7 494	69 037	139	69 176
Opérations sur capital							
Transactions fondés sur des actions				-38	-38		38
Opérations sur titres auto détenus							
Dividendes							-
Cession 50% Hillgrove Invest.				4 376	4 376	874	5 250
Ecart de conversion							
Résultat net de l'exercice				-714	-714	-2 175	2 888
Autres éléments du Résultat global				676	676	255	931
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				-38	-38	-1 920	- 1 957
Variation de périmètre					0		0
Capitaux propres au 31/12/2019	15 000	47 540	-998	11 796	73 338	-909	72 430
Opérations sur capital							
Transactions fondés sur des actions				1 356	1 356	-1 071	285
Opérations sur titres auto détenus							-
Dividendes							-
Ecart de conversion							
Résultat net de l'exercice				-3 986	-3 986	-2 632	6 618
Autres éléments du Résultat global				-318	318	-349	667
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				-4 304	-4 304	-2 981	- 7 285
Variation de périmètre					0		0
Capitaux propres au 30/06/2020	15 000	47 540	-998	8 850	70 390	-4 961	65 429

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE (K euros)

		30/06/2020	30/06/2019
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		(6 618)	(4 757)
<u>Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie</u>			
Amortissements et provisions		308	182
Variation de juste valeur sur les immeubles		3 230	2 337
Autres retraitements IFRS		7	(2)
Autres charges et produits non décaissés			
Incidence des variations de périmètre			
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		(3 073)	(2 240)
Coût de l'endettement net		(12)	
Charge d'impôt (y compris impôts différés)			
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	A	(3 062)	(2 240)
Impôts versés	B		
Variation du BFR lié à l'activité	D	(658)	(127)
Flux net de trésorerie généré par l'activité	E=A+B+D	(3 720)	(2 367)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations		(321)	(112)
Cessions d'immobilisations			5 200
Acquisitions d'immobilisations financières			
Remboursement d'immobilisations financières			
Incidence des variations de périmètre			
Variation des prêts et des avances consenties			
Autres flux liés aux opérations d'investissement			
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	F	(321)	5 088
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Augmentation de capital			
Versées par les actionnaires de la société mère			
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées			
Actionnaires dividendes dus (1)			
Dividendes versés			
Acquisition de titres d'autocontrôle			
Encaissements liés aux nouveaux emprunts			
Remboursements d'emprunts		(70)	(3 712)
Intérêts nets versés		(12)	
Incidence des variations de périmètre			
Autres flux liés aux opérations de financement			(0)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	G	(82)	(3 712)
Variation de trésorerie nette	E+F+G	(4 123)	(990)
Variation de trésorerie nette		(4 123)	(990)
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		5 186	1 980
Découverts bancaires			
VMP			
		5 186	1 980
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		1 064	990
Découverts bancaires		(1)	
VMP			
		1 063	990

(1) Les découverts bancaires sont inclus dans le poste "passif financiers courants"

(2) Les variations des passifs issus des activités de financement sont détaillé au paragraphe

FIPP

**Annexes aux Comptes consolidés condensés
au 30 juin 2020**

SOMMAIRE

SOMMAIRE	10
Note 1. Faits Caractéristiques et informations générales.....	12
1.1. Informations générales	12
1.2. Faits caractéristiques	12
Note 2. Référentiel comptable	14
2.1. Principes généraux	14
2.2. Normes et interprétations entrées en vigueur au 1 ^{er} janvier 2020	14
Note 3. Saisonnalité de l'activité	14
Note 4. Utilisation d'estimations	14
Note 5. Périmètre et méthodes de consolidation.....	15
5.1. Liste des sociétés consolidées	15
5.2. Organigramme du groupe FIPP.....	16
5.3. Méthodes de consolidation.....	17
Note 6. Notes annexes : bilan	18
6.1. Actifs non courants non financiers.....	18
6.1.1. Variation du poste « immeubles de placements »	18
6.1.2. Variations des autres actifs corporels.....	19
6.1.3. Variation des immobilisations incorporelles.....	20
6.2. Actifs financiers	21
6.2.1. Actifs financiers non courants.....	21
6.2.2. Stocks	23
6.2.3. Clients et comptes rattachés et autres créances	23
6.2.4. Actifs financiers courants.....	25
6.2.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	25
6.3. Capitaux propres.....	26
6.3.1. Description de la structure du capital	26
6.3.2. Participations ne donnant pas le contrôle	26
6.4. Provisions pour risques et charges	30
6.5. Passifs financiers	30
6.5.1. Détail des passifs financiers courants et non courants	30
Note 7. Notes annexes : compte de résultat	33
7.1. Revenus nets des immeubles	33
7.2. Résultat opérationnel.....	33
7.3. Résultat net.....	34
Note 8. Secteurs opérationnels.....	35
8.1. Patrimoine Immobilier sectoriel.....	35
8.2. Compte de résultat sectoriel	37
Note 9. Engagements hors bilan	39
9.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé	39
9.2. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe	39
9.2.1. Engagements donnés	39
9.2.2. Engagements reçus	39

9.2.1. Engagements réciproques.....	39
Note 10. Autres informations.....	40
10.1. Actif net réévalué	40
10.2. Litiges et passifs éventuels	43
10.2.1. Litiges issus du sous-groupe FONCIERE PARIS NORD	43
10.2.2. Litiges Groupe FIPP hors sous-groupe FONCIERE PARIS NORD	47
10.3. Parties liées.....	47
10.4. Effectifs	49
10.5. Résultat par action.....	49
10.6. Evenements postérieurs à la période de reporting.....	49

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 social de 15 000 000 € divisé en 122 471 554 actions, 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 23 juin 2020 a affecté la perte de l'exercice 2019 de 952 209,63 € au poste « report à nouveau débiteur », qui ressort, après cette affectation, à – 8 806 160,97 €.

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

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

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

Année	Obligation SIIC reportée
2012	1 478 811 €
2015	4 046 436 €
2016	52 459 €
2017	242 193 €
2018	978 583 €

Diminution de la participation dans le Sous-Groupe FONCIERE PARIS NORD

Suite à la cession des 150 715 849 Obligations Remboursables en Action (ORA) à l'extérieur du Groupe, une demande de remboursement de 33 000 000 d'ORA en action, a été effectuée par la société OTT PARTNERS Limited, portant la participation de FIPP dans FONCIERE PARIS NORD (FPN) de 29,44% à 21,04%. FIPP ayant toujours le contrôle sur FPN au 30 juin 2020, la méthode de consolidation est restée inchangée.

Pandémie COVID 19

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

Du point de vue de son fonctionnement, la société a réagi assez rapidement au danger du Covid-19. Des informations sur les gestes barrière ont été placardées dans les bureaux, du gel hydroalcoolique a été distribué et une communication a été faite par mail aux salariés. Dès l'annonce du confinement, le télétravail a été mis en place pour ceux des collaborateurs qui étaient en mesure de fonctionner ainsi. Les autres salariés ont pu bénéficier du dispositif d'activité partielle. Lors du premier confinement, les bureaux ont été fermés à compter du 17 mars jusqu'en juillet, et seule une personne était chargée de relever le courrier. Pour le second confinement, le personnel du Groupe est en télétravail 3 jours par semaine.

Le patrimoine du Groupe est constitué majoritairement d'immeubles dans les Alpes (61%), la variation globale sur le périmètre à la juste valeur s'élève à - 4,6 % au premier semestre, et - 5,2% pour les biens situés dans les Alpes, dont -15 % pour le bien l'Aujon situé à Flaine.

Comme nous l'avons précisé pour la clôture des comptes 2019, les éléments d'arbitrage dans ce contexte se concentreront plus particulièrement sur la stabilité des revenus locatifs et le niveau d'occupation, ainsi que le caractère critique de l'investissement. Cependant, en dépit de fluctuations liées aux crises, la tendance de fond reste à une allocation croissante des capitaux vers l'immobilier. Rien aujourd'hui n'indique que cette tendance devrait changer, d'autant que les placements alternatifs ont subi un revers très important avec une extrême volatilité du marché actions. L'immobilier devrait donc continuer à offrir des rendements attractifs en comparaison avec les autres familles d'actifs. La résistance des biens présents dans les Alpes dépendra essentiellement de la persistance de la pandémie et des mesures imposées par le gouvernement sur le long terme.

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

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

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

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

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

Note 2. Référentiel comptable

2.1. Principes généraux

Les comptes consolidés condensés ont été arrêtés le 30 novembre 2020 par le Conseil d'administration.

Les comptes consolidés condensés au 30 juin 2020 sont préparés en application des dispositions de la norme IAS 34 – Information financière intermédiaire, telle qu'adoptée par l'Union européenne, qui permet de présenter une sélection de notes explicatives.

Les notes annexes ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour les états financiers annuels complets et doivent donc être lues conjointement avec les états financiers consolidés de l'exercice 2019.

Les comptes semestriels consolidés condensés sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2019.

2.2. Normes et interprétations entrées en vigueur au 1^{er} janvier 2020

Les comptes consolidés sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2019.

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1^{er} janvier 2020.

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

Note 3. Saisonnalité de l'activité

L'activité du Groupe n'est pas soumise à des effets significatifs de saisonnalité.

Note 4. Utilisation d'estimations

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

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

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

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

Note 5.Périmètre et méthodes de consolidation

5.1. Liste des sociétés consolidées

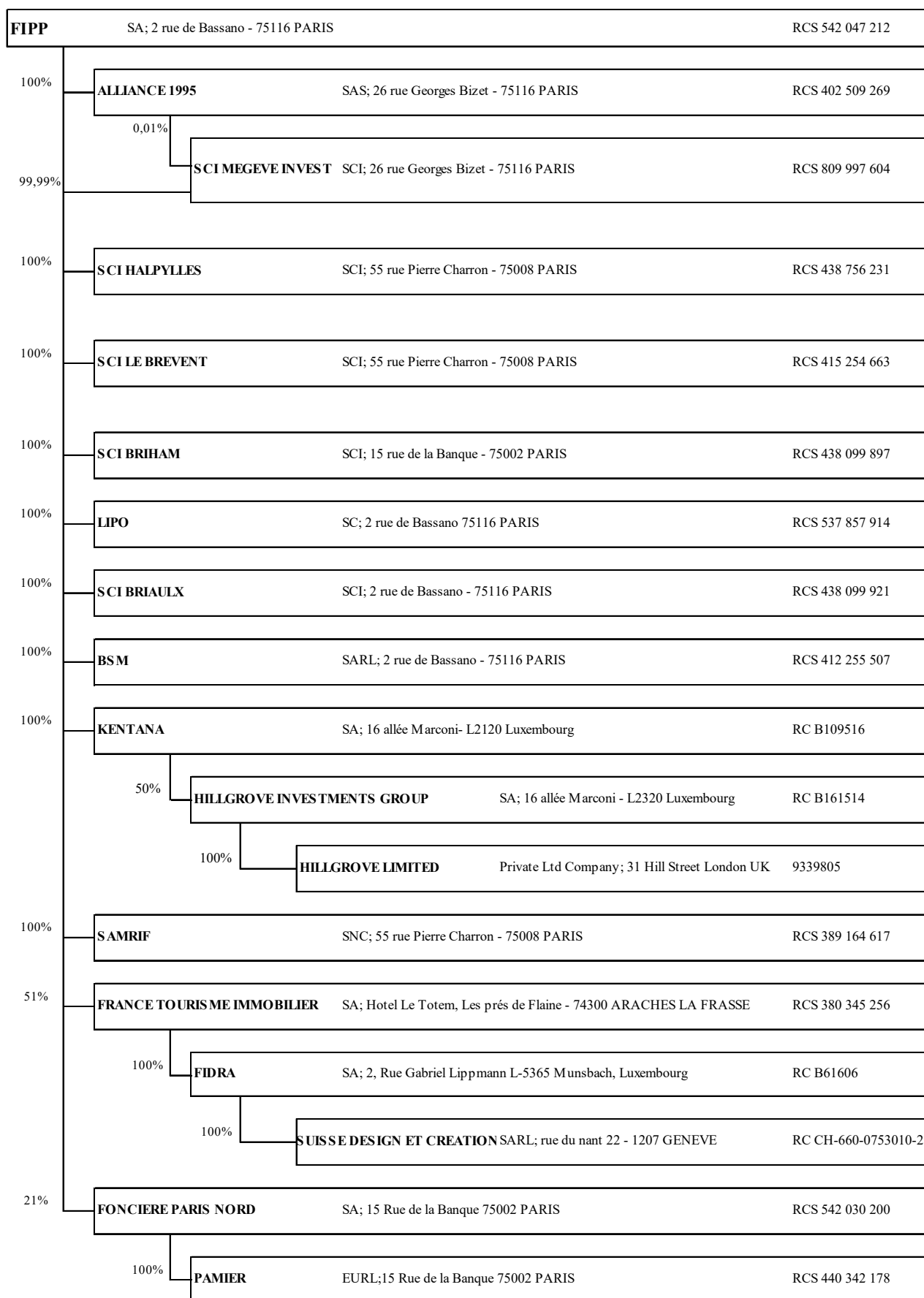
Les états financiers consolidés semestriels comprennent les états financiers de la société FIPP et des 17 sociétés intégrées globalement dont 6 sociétés civiles.

Les comptes semestriels du sous-groupe FONCIERE PARIS NORD (FPN) n'étant pas arrêtés à la date de l'établissement des comptes FIPP, la société a pris en compte cette situation, et effectué son arrêté sur la base comptable dont elle disposait pour FPN.

Le pourcentage d'intérêt de FIPP dans le sous-groupe FONCIERE PARIS NORD qui est passé de 29,44% au 31 décembre 2019 à 21,04% au 30 juin 2020, à la suite d'une demande de remboursement d'ORA FONCIERE PARIS NORD par la création d'actions nouvelles effectuée au profit de OTT PARTNERS LIMITED, et dont la date d'effet fut le 5 juin 2020.

Au 30 juin 2020, la société FIPP ne détient plus d'ORA ni de BSA de la société FONCIERE PARIS NORD.

5.2. Organigramme du groupe FIPP



5.3. Méthodes de consolidation

Toutes les filiales sont sous le contrôle exclusif de la société FIPP et sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

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. § 6.2.1).

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.

L'ensemble des sociétés consolidées par intégration globale a établi pour les besoins de la présente consolidation une situation comptable intermédiaire au 30 juin 2020.

Société	Adresse	N° RCS	% Contrôle	% Intérêt	
Société mère					
SA FIPP	2 rue de Bassano 75116 PARIS	542 047 212	entité consolidante		
Sociétés en intégration globale					
SAS	ALLIANCE 1995	26 rue Georges Bizet - 75016 PARIS	402 509 269	100%	100%
SCI	SCI BRIAULX	2 rue de Bassano - 75116 PARIS	438 099 921	100%	100%
SCI	SCI BRIHAM	15 rue de la Banque - 75002 PARIS	438 099 897	100%	100%
SARL	BSM	2 rue de Bassano - 75116 PARIS	412 255 507	100%	100%
SA	HILLGROVE INVEST. GROUP	16 allée Marconi - LUXEMBOURG	B161514	50%	50%
Private Ltd Cie	HILLGROVE LIMITED	31 Hill Street - LONDON UK	9339805	50%	50%
SA	KENTANA	16 allée Marconi - LUXEMBOURG	B 109516	100%	100%
SCI	SCI LE BREVENT	55 rue Pierre Charron - 75008 PARIS	415 254 663	100%	100%
SC	LIPO	2 rue de Bassano - 75116 PARIS	537 857 914	100%	100%
SNC	SAMRIF	55 rue Pierre Charron - 75008 PARIS	389 164 617	100%	100%
SCI	SCI HALPYLLES	6 allée Cyclades - 74960 CRAN GEVRIER	438 756 231	100%	100%
SA	FRANCE TOURISME IMMOBILIER	Hôtel Le Totem Les près de Flaine - 74300 ARACHES LA FRASSE	380 345 256	51%	51%
SARL	SUISSE DESIGN ET CREATION	rue du Nant 22, - 1207 GENEVE	CHE 115-592-633	100%	51%
SA	FIDRA	2 rue Gabriel Lippmann - L5365 MUNSBACH Lux.	B61606	100%	51%
SCI	SCI MEGEVE INVEST	26 rue Georges Bizet 75016 PARIS	809 997 604	100%	100%
SA	FONCIERE PARIS NORD	15 rue de la Banque - 75002 PARIS	542 030 200	21,04%	21,04%
EURL	PAMIER	15 rue de la Banque - 75002 PARIS	440 342 178	21,04%	21,04%
Entrée dans le périmètre de consolidation					
Sociétés misent en équivalence					
Sortie dans le périmètre de consolidation					

Note 6. Notes annexes : bilan

6.1. Actifs non courants non financiers

6.1.1. Variation du poste « immeubles de placements »

Au 30 juin 2020 :

Immeubles de placement (IAS 40)	Valeur au 31/12/2019	Variation de périmètre	Entrées (dépenses immobilisées) (1)	Sorties (cessions d'immeubles)	Sorties (Destruction)	Transfert	Ecart de change (2)	Variation de juste valeur (3)	Valeur au 30/06/2020
Juste valeur	70 022					-7 840	-864	-3 230	58 089
Immeubles détenus pour être exploité ou utilisé en propre								Amortissement et dépréciation	
Coût amorti (Immeubles FONCIERE PARIS NORD)	17 771		318			6		-228	17 866
Total des immeubles de placement	87 794		318	0			-864		75 957
Immeuble destiné à la vente									
Hôtel Aujon Flaine	0					7 840			7 840
	87 794	0	318	0	0	6	-864	-3 457	83 796

(1) Les entrées de dépenses immobilisées sont des dépenses sur le Centre d'Affaires Paris Nord détenu par PAMIER.

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

(3) La variation de juste valeur des immeubles du patrimoine est de – 3 230 K€. Sa contrepartie est comptabilisée au compte de résultat en « variation de valeur des immeubles de placement ».

Les principales variations de juste valeur concernent :

- L'immeuble « Le Varet » aux Arcs 2000	- 1 370 K€
- L'immeuble « Le Totem » à Flaine	- 80 K€
- L'immeuble « Ajon » à Flaine	- 1 380 K€
- Le centre commercial à Fresne	- 170 K€.
- Le bien « Charles Street » à Londres	- 227 K€

L'immeuble Aujon situé à Flaine étant sous promesse notariée au 30 juin 2020, il a été transféré en immeuble destiné à la vente pour une valeur de 7 840 K€

Au 31 décembre 2019 :

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

(1) Les travaux immobilisés concernent le site de Foncière Paris Nord au Blanc Mesnil, et correspond au

désamiantage et à la dépose des façades.

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

6.1.2. Variations des autres actifs corporels

Au 30 juin 2020 :

Valeurs Brutes	31/12/2019	Transfert	Acquisitions	Cessions	Variation de périmètre	30/06/2020
Immeubles	1 014	-6				1 008
Autres immobilisations corporelles	440		4			443
TOTAL	1 454		4	0		1 452
Amortissements et dépréciations	31/12/2019	Transfert	Dotations	Cessions et Reprises	Variation de périmètre	30/06/2020
Immeubles	-116		-59			-175
Autres immobilisations corporelles	-309		-20			-330
TOTAL	-425		-80	0	0	-505
Valeurs Nettes	1 028					946

Au 31 décembre 2019

en K€

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

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

6.1.3. Variation des immobilisations incorporelles

Au 30 juin 2020 :

en K€	31/12/2019	Acquisitions	Cessions	Variation de périmètre	30/06/2020
Valeurs Brutes	1 495				1 495
en K€		Dotations	Cessions et Reprises	Variation de périmètre	
Amortissements/dépréciations	-747				-747
Valeurs Nettes	748				748

L'entrée dans le périmètre du groupe FONCIERE PARIS NORD s'était traduite par la constatation d'un écart d'acquisition pour 699 K€ qui avait été analysé comme une non valeur et avait été totalement déprécié (cf. note 3.2 des comptes consolidés au 31 décembre 2016).

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

La marque Jacques FATH est considérée comme ayant une durée de vie indéterminée. Sa valeur recouvrable est testée a minima une fois par an.

Au 31 décembre 2019 :

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

L'entrée dans le périmètre du groupe FONCIERE PARIS NORD s'était traduite par la constatation d'un écart d'acquisition pour 699 K€ qui avait été analysé comme une non valeur et avait été totalement déprécié (cf. note 3.2 des comptes consolidés au 31 décembre 2016).

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

La marque Jacques FATH est considérée comme ayant une durée de vie indéterminée. Sa valeur recouvrable est testée a minima une fois par an.

6.2. Actifs financiers

Les actifs financiers se répartissent comme suit entre les différentes catégories prescrites par la norme IFRS 9 :

Actifs Financiers	Classement	30/06/2020	31/12/2019	Niveau de juste valeur
		valeur comptable	valeur comptable	
Actifs financiers non courants	Coût amorti	255	255	NA
Actifs financiers non courants	Juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	7 949	7 919	3
Clients et comptes rattachés	Coût amorti	2 329	1 641	NA
Autres créances	Coût amorti	1 700	1 456	NA
Autres actifs courants	Coût amorti	69	13	NA
Actifs financiers courants	Instruments de capitaux à la juste valeur par le biais du résultat	135	142	1
Trésorerie et équivalents	Coût amorti	1 064	5 186	NA
Total des actifs financiers		13 501	16 612	

La norme IFRS 13 définit trois niveaux de juste valeur :

- le niveau 1 qui est une juste valeur issue d'un marché actif pour des actifs ou des passifs identiques,
- le niveau 2 qui est une évaluation basée sur des paramètres observables, directement ou indirectement,
- le niveau 3 qui est une évaluation déterminée intégralement ou en partie sur des estimations non fondées sur des paramètres observables directement ou indirectement.

La valeur au coût amorti bilan des créances clients, des autres créances et des autres actifs courants est représentative de leur juste valeur. En effet, lors de la perception d'indices de dépréciations (impayés clients, autres créances non recouvrables), une dépréciation est constatée, afin d'ajuster le montant de la créance à l'entrée de ressources potentiellement envisageable.

6.2.1. Actifs financiers non courants

Au 30 juin 2020 :

Actifs financiers en K€	31/12/2019	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	30/06/2020	Echéance		
						à 1 an au plus	de 1 an à 5 ans	à plus de 5 ans
Actifs financiers à la juste valeur par le compte de résultat global (1)	7 919	31			7 949		7 949	
Dépôts (fonds de roulement)	255				255	255		
TOTAUX	8 174	31	0		8 204	255	7 949	

1) Les actifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global sont constitués :

de 4 172 titres de la SNC VENUS (soit une participation de 2,66% pour 7 950 K€ en 2020 contre 7 919 K€ en 2019). Le litige relatif à l'immeuble du 15 rue de la Banque détenu par la société Venus n'a pas connu d'évolution. (cf. 31-12-2019).

Au 31 décembre 2019 :

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

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

de 4 172 titres de la SNC VENUS (soit une participation de 2,66% pour 7 919 K€ en 2019 contre 7 502 K€ en 2018). La société VENUS est une société immobilière filiale du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT. Une décision de la Cour d'appel de Paris du 27 février 2014, annulant notamment les apports d'actifs effectués en 2009 par la société FRANCE IMMOBILIER GROUP au profit de la SNC VENUS fait courir un risque patrimonial à la société VENUS, sans que ce risque puisse être apprécié à ce jour eu égard aux incertitudes qu'emportent cette décision juridique. Cette décision est consultable sur le site www.acanthedeveloppement.fr. Une ordonnance du juge-commissaire du 26 février 2016 a autorisé le liquidateur judiciaire de la société FIG à signer un protocole d'accord qui mettrait notamment fin à cette procédure en contrepartie d'une contribution volontaire au passif de la liquidation judiciaire de la société FIG. Cette ordonnance a fait l'objet de recours qui sont pendants devant le Tribunal de commerce de Paris. Le protocole, une fois signé par le liquidateur judiciaire, devra ensuite faire l'objet d'un jugement d'homologation par le Tribunal de commerce de Paris.

Les actions et les ORA détenues sur la société FONCIERE PARIS NORD sont éliminées 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.

6.2.2. Stocks

Au 30 juin 2020 :

en K€	31/12/2019	Acquisitions	Diminutions	Entrées de périmètre	30/06/2020
Marchandises	57				57
Articles de Maroquinerie	81				81
		Augmentation	Diminution	Entrées de périmètre	
Dépréciation des Stocks	-127				-127
Totaux	10	0	0	0	10

Il s'agit de stock de marchandises et d'articles de maroquinerie issus de l'activité liée à la marque JACQUES FATH (maroquinerie de luxe) qui n'a pas connu d'évolution depuis le dernier exercice.

Au 31 décembre 2019 :

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

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

6.2.3. Clients et comptes rattachés et autres créances

Au 30 juin 2020 :

en K€	30/06/2020					
	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	2 478	-149	2 329	2 329		
Autres créances	3 428	- 1 729	1 700	1 700		
TOTAUX	5 906	-1 878	4 029	4 029		

Les autres créances au 30 juin 2020, sont composées principalement de :

- Crédit de TVA pour 744 K€ ;
- Autres comptes de TVA pour 565 K€ ;
- de fournisseurs débiteurs pour 3 K€ ;

- Avoirs à recevoir 24 K€ ;
- des créances fiscales pour 123 K€ ;
- Créances diverses 240 K€ ;
- Créance sur les anciens dirigeants pour 1 681 K€ intégralement dépréciée. La société France Tourisme Immobilier a mis en cause la responsabilité de deux anciens dirigeants devant les juridictions civiles et pénales compétentes. Ces procédures ont abouti à leur condamnation par la Cour d'appel de Paris, par un arrêt en date du 13 mai 2019, notamment à verser des dommages-intérêts pour un montant total de 1 681 K€ à la société France Tourisme Immobilier. Cet arrêt de la Cour d'appel de Paris a fait l'objet d'un pourvoi en cassation. Par ordonnance en date du 19 février 2020, le Conseiller désigné par le Président de la Chambre criminelle de la Cour de cassation a constaté la déchéance du pourvoi formé, par l'un des dirigeants mis en cause, contre l'arrêt rendu le 13 mai 2019 par la Cour d'appel de Paris. La société France Tourisme Immobilier a entrepris de faire exécuter la décision et recouvrer sa créance.

A ce jour, compte tenu des connaissances parcellaires sur la solvabilité des anciens dirigeants et des difficultés à faire exécuter une décision de la justice française dans les pays de résidence de ces deux anciens dirigeants (Pologne et Suisse), cette créance judiciaire comptabilisée dans les comptes clos au 30 juin 2020 pour les raisons évoquées ci-avant, est totalement dépréciée dans les comptes.

Au 31 décembre 2019 :

en K€	31/12/2019					
	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	1 790	-149	1 641	1 641		
Autres créances	3 184	- 1 728	1 456	1 456		
TOTAUX	4 974	-1 877	3 097	3 097		

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

- la TVA déductible pour 1 175 K€ ;
- de fournisseurs débiteurs pour 4 K€ ;
- Avoirs à recevoir 16 K€ ;
- des créances fiscales pour 123 K€ ;
- Créances diverses 140 K€ ;
- Créance sur les anciens dirigeants pour 1 681 K€ intégralement dépréciée. La société France Tourisme Immobilier a mis en cause la responsabilité de deux anciens dirigeants devant les juridictions civiles et pénales compétentes. Ces procédures ont abouti à leur condamnation par la Cour d'appel de Paris, par un arrêt en date du 13 mai 2019, notamment à verser des dommages-intérêts pour un montant total de 1 681 K€ à la société France Tourisme Immobilier. Cet arrêt de la Cour d'appel de Paris a fait l'objet d'un pourvoi en cassation. Par ordonnance en date du 19 février 2020, le Conseiller désigné par le Président de la Chambre criminelle de la Cour de cassation a constaté la déchéance du pourvoi formé, par l'un des dirigeants mis en cause, contre l'arrêt rendu le 13 mai 2019 par la Cour d'appel de Paris. La société France Tourisme Immobilier a entrepris de faire exécuter la décision et recouvrer sa créance.

A ce jour, compte tenu des connaissances parcellaires sur la solvabilité des anciens dirigeants et des difficultés à faire exécuter une décision de la justice française dans les pays de résidence de ces deux anciens dirigeants (Pologne et Suisse), cette créance judiciaire comptabilisée dans les comptes clos au 31 décembre 2019 pour les raisons évoquées ci-avant, a été totalement dépréciée dans les comptes.

6.2.4. Actifs financiers courants

Ce poste regroupe les actions cotées détenues à titre de placement à court terme.

Leur valorisation à la juste valeur s'effectue au dernier cours de clôture, la variation de valorisation s'enregistre par résultat.

En K€	ISIN	Solde au 31/12/2019	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cession	Solde au 30/06/2020
Actions						
ACANTHE DEVELOPPEMENT	FR 0000064602	142		-8		135
		142	0	-8	0	135

Les actifs financiers sont uniquement constitués à la clôture par des actions ACANTHE DEVELOPPEMENT.

Les actions sont valorisées à leur cours de clôture au 30 juin 2020.

6.2.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie

en milliers d'€	Valeur nette 30/06/2020	Valeur nette 31/12/2019
SICAV monétaires		
Disponibilités	1 064	5 186
TOTAL	1 064	5 186

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

La variation du Besoin en Fonds de Roulement (BFR) se décompose ainsi

BFR (en K€)	30/06/2020
Actifs courants	-988
Dettes courantes	330
Variation du BFR	-658

La variation du besoin en Fonds de Roulement amenant un emploi de 657 K€ s'explique principalement comme suit :

L'emploi issue des actifs courant provient principalement :

- De la progression du poste Client, pesant ainsi pour – 689 K€
- Accroissement de la créance de TVA – 135 K€
- Augmentation des autres créances – 100 K€
- Des charges constatées d'avance – 66 K€.

Les ressources issues des dettes courantes proviennent principalement :

- de la baisse des financements en compte courant, amenant un impact de – 2 922 K€
- de la progression des dettes fiscales et sociales, engendrant un impact de + 1 708 K€
- Une progression des débiteurs divers de + 647 K€
- Une progression des produits constatés d'avance + 276 K€
- Une progression des Fournisseurs + 213 K€

6.3. Capitaux propres

Au 30 juin 2020, le capital social est composé de 122 471 554 actions pour un montant global de 15 000 000 d'euros. Il est entièrement libéré. Les actions sont nominatives ou au porteur.

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

6.3.1. Description de la structure du capital

	ACTIONNARIAT FIPP au 30/06/2020			ACTIONNARIAT FIPP au 31/12/2019		
	Actions	% de Capital	% de droits de vote	Actions	% de Capital	% de droits de vote
Monsieur Alain DUMENIL	6 421 598	5,24%	5,57%	6 421 598	5,24%	5,57%
RODRA INVESTISSEMENT	49 361 425	40,30%	42,80%	49 361 425	40,30%	42,80%
ADC SIIC	6 000 000	4,90%	5,20%	6 000 000	4,90%	5,20%
FIPP (autodétention)	-	0,00%	0,00%	-	0,00%	0,00%
KENTANA	1 777 476	1,45%	0,00%	1 777 476	1,45%	0,00%
ALLIANCE 95	5 351 209	4,37%	0,00%	5 351 209	4,37%	0,00%
Groupe Alain DUMENIL	68 911 708	56,27%	53,56%	68 911 708	56,27%	53,56%
PUBLIC	53 559 846	43,73%	46,44%	53 559 846	43,73%	46,44%
TOTAL	122 471 554	100,00%	100,00%	122 471 554	100,00%	100,00%

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

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

6.3.2. Participations ne donnant pas le contrôle

Les participations ne donnant pas le contrôle sont issues de la société FRANCE TOURISME IMMOBILIER et HILLGROVE INVESTMENTS GROUP.

a) FRANCE TOURISME IMMOBILIER

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

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

Le groupe France TOURISME IMMOBILIER ne dispose plus de patrimoine immobilier.

Le résultat net de l'exercice de ce sous groupe attribué aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle est de -15 K€.

Le cumul des réserves consolidées et du résultat de l'exercice revenant aux participations ne donnant pas le contrôle s'élève à la clôture à 3 169 K€.

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

en K€	FRANCE TOURISME IMMOBILIER	SUISSE DESIGN CREATION	FIDRA
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-
<u>Informations financières agrégées</u>			
Actifs non courants	18	-	730
Actifs courants	104	26	6 861
<i>dont Trésorerie</i>	-	6	-
Passifs non courants			
Passifs courants	(911)	(36)	(75)
Produits	0	8	82
<i>dont produit des éléments d'actifs cédés</i>			
<i>dont reprises de Provision</i>			
<i>dont produits financiers d'intérêt</i>	-	8	82
Charges	(78)	(6)	(37)
<i>dont Charges financières d'intérêts</i>	(4)		
<i>dont éléments d'actifs cédés</i>			
Résultat net	(78)	2	46
Résultat Global net	(78)	2	46

b) FONCIERE PARIS NORD

La société FONCIERE PARIS NORD est une société foncière cotée au compartiment C du marché Euronext Paris, société anonyme au capital de 826 289,77€ au 31 décembre 2018 (RCS 542 030 200), sise au 15 rue de la Banque, Paris 2^{ème}.

Elle détient une filiale à 100% : PAMIER Entreprise Unipersonnelle à Responsabilité Limitée au capital de 8 000€ au 31 décembre 2018 sise au 15, rue de la Banque, Paris 2^{ème} (RCS 440 342 178).

Actifs et passifs contrôlés :

Bilan consolidé abrégé du groupe Foncière Paris Nord au 30/06/2020

Actif	en K€	Passif	en K€
Immeuble de placement	17 867	Capitaux propres part Groupe	-11 407
Autres immobilisations	311	Provisions pour risques et charges	592
		Passif financier non courant	
Total des actifs non courants	18 178	Total des dettes non courantes	592
Créances commerciales	174	Passif financier courant	308
Autres actifs courants	790	Prêt FIPP	15 636
Trésorerie	5	Dettes commerciales	2 052
		Dettes fiscales et sociales	11 094
		Autres dettes courants	871
Total des actifs courants	969	Total des passifs courants	29 961
TOTAL ACTIF	19 146	TOTAL PASSIF	19 146

Le patrimoine immobilier du Groupe FONCIERE PARIS NORD représente une surface totale d'environ 54 000 m², constituée de trois immeubles principaux, édifiés sur un terrain de près de 4,5 hectares dénommé Centre d'Affaires Paris-Nord, située en région parisienne au Blanc-Mesnil (93).

La valeur du patrimoine immobilier ressort à 17 867 K€ au 30 juin 2020.

Les dettes financières courantes sont représentatives :

- pour 293 K€ de la partie dette des ORA (Les Obligations Remboursables en Actions, analysées comme des instruments financiers hybrides présentant deux composantes un instrument de dette puis pour la partie complémentaire, un instrument de capitaux propres) ;
- Des dépôts et cautionnements pour 7 K€ ;
- Pour 7 K€ de dettes locatives IFRS.

Les dettes fiscales et sociales enregistrent notamment un contentieux sur la taxe foncière pour les périodes de 2011 à 2020 pour un montant de 10 982 K€. Plusieurs instances contentieuses sont en cours. Elles sont relatées au § 9.3.

Au 30 juin 2020, la société FIPP ne dispose plus d'ORA et de BSA FPN.

Le résultat net de l'exercice de ce sous groupe attribué aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle est de - 2 442 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 - 8 851 K€.

c) HILLGROVE INVESTMENTS GROUP

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

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

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

Le résultat net de l'exercice de ce sous groupe attribué aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle est de - 175 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 720 K€.

en K€	HILLGROVE INVESTMENTS GROUP	HILLGROVE Ltd
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-
<u>Informations financières agrégées</u>		
Actifs non courants	-	11 836
Actifs courants	4	537
<i>dont Trésorerie</i>	-	6
Passifs non courants		
Passifs courants	(2 723)	(140)
Produits	-	141
<i>dont produit des éléments d'actifs cédés</i>		
<i>dont reprises de Provision</i>		
<i>dont produits financiers d'intérêt</i>		0
Charges	(213)	(277)
<i>dont Charges financières d'intérêts</i>	(14)	
<i>dont éléments d'actifs cédés</i>		
Résultat net	(213)	(136)
Résultat Global net	36	(1 074)

6.4. Provisions pour risques et charges

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

En K€	2019	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	2020
Litiges prud'hommaux	0				0
Litiges avec des fournisseurs	550				550
Litiges avec des locataires	42				42
TOTAL	592	0	0	0	592

L'intégralité des provisions ont été constituées sur le Sous-Groupes FONCIERE PARIS NORD.

6.5. Passifs financiers

6.5.1. Détail des passifs financiers courants et non courants

Au 30 juin 2020, le montant total des passifs financiers courants et non courants s'élève à 898 K€ contre 1 011 K€ au 31 décembre 2019.

L'endettement net, calculé par différence entre la trésorerie et équivalents de trésorerie et les passifs financiers bruts, ressort à 166 K€ à la clôture contre 4 175 K€ au 31 décembre 2019.

Au 30 juin 2020, les passifs financiers courants et non courants se présentent comme suit :

Dettes en milliers d'€	31/12/2019	Variations de la période				Variation de BFR	30/06/2020
		Cash	Variation de périmètre	Actualisation	Poste à poste		
Passifs non courants							
Emprunts obligataires	75	-7				-68	0
Emprunts et dettes > 1 an auprès des établissements de crédit	0						0
Autres emprunts et dettes >1 an / IFRS 16	782				-58		725
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	857	-7	0	0	-58	-68	725
Passifs courants							
Emprunts obligataires	41	-13				32	59
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an	0	-1					0
Autre emprunt / IFRS 16	113	-57			58		114
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	154	-71	0	0	58	32	173
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	1 011	-77	0	0	0	-36	898
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5 186	-4 122					1 064
ENDETTEMENT NET	-4 175	4 045	0	0	0	-36	-165

Autres Emprunts	Date fin de Location	Parts				Total des décaissements
		< 3 mois	> 3 mois et < 1an	>1 an et < 5 ans	à + 5 ans	
Dettes de Loyer IFRS 16 Bassano	dec-2027	27	80	439	285	831
Dettes de Loyer IFRS 16 Banque	mars - 2021	2	5			8
TOTAL GENERAL		28	86	440	285	839

Echéancier et juste valeur des dettes

Au 30 juin 2020 :

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)	140	586	172	898	0	898	898	N/A
Dépôts et cautionnements	313			313	313		313	N/A
Dettes fournisseurs	3 266			3 266	3 266		3 266	N/A
Dettes fiscales et sociales	11 634			11 634	11 634		11 634	N/A
Autres dettes	16 445			16 445	16 445		16 445	N/A
Autres passifs courants	424			424	424		424	N/A
TOTAUX	32 222	586	172	32 979	32 082	898	32 979	

(1) Y compris découverts bancaires 0 K€

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

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

- Dettes de personnel et de charges sociales pour 106 K€ ;
- Trésor Public, prélèvement à la source pour 11 K€ ;
- Dettes de TVA pour 228 K€,
- Taxes foncières pour 10 265 K€, dont 10 120 K€ pour le sous-groupe FPN ;
- Taxe sur les bureaux 931 K€ dont 861 K€ pour le sous-groupe FPN
- Taxes liées aux filiales étrangères pour 89 K€ ;
- Taxes diverses pour 3 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- Avance en compte courant reçue de la société RODRA pour 14 758 K€ (principal 14 684 K€, intérêts 73 K€),
- Avance en compte courant reçue de la société COFINFO pour 754 K€ (principal 751 K€, intérêts 3 K€),
- De clients créditeurs pour 62 K€,
- VINHORADY pour 450 K€ (sous-groupe FPN)
- OTT PARTNERS LIMITED pour 250 K€ (sous-groupe FPN).

Au 31 décembre 2019 :

en milliers d'€	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à + de 5 ans	TOTAL	Coût amorti	TIE	Juste valeur	Niveau de juste valeur
Emprunts et dettes financières (1)	154	516	341	1 011	116	895	1 011	N/A
Dépôts et cautionnements	313			313	313		313	N/A
Dettes fournisseurs	3 053			3 053	3 053		3 053	N/A
Dettes fiscales et sociales	9 927			9 927	9 927		9 927	N/A
Autres dettes	18 721			18 721	18 721		18 721	N/A
Autres passifs courants	148			148	148		148	N/A
TOTAUX	32 316	516	341	33 173	32 278	895	33 173	

(1) dont intérêt courus 0 K€

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

La juste valeur des emprunt est égale au leur capital restant du eu égard à la grande proximité de leur échéance à ma clôture de l'exercice

Le poste Emprunt et dettes financières se compose :

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

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

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

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

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

Note 7. Notes annexes : compte de résultat

7.1. 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'€	30/06/2020	30/06/2019
Loyers	812	1 045
Charges locatives refacturées	289	387
Charges locatives globales	(2 272)	(2 326)
Revenus nets des immeubles	-1 171	-895

Au 30 juin 2020, le chiffre d'affaires connaît une régression de 23% (1 101 K€ en 2020 contre 1 432 K€ en 2019).

La baisse des loyers (-233 K€ soit - 22%) s'explique comme suit :

- Le départ du locataire de l'Hotel Aujon à Flaine (-242 K€) ;
- L' indexation des loyers pour +10 K€.

La refacturation des charges locatives a diminué de 98 K€. Le chiffre d'affaires du site du BLANC MESNIL, propriété du sous-groupe FONCIERE PARIS NORD baisse (-131 K€) alors que l'ensemble des autres localisations immobilières a augmenté +33 K€.

Il convient de rappeler concernant l'évolution du chiffre d'affaires en provenance de FONCIERE PARIS NORD, la volonté de cette société était de libérer au fur à mesure tous les bureaux encore loués afin de les rendre disponibles pour la restructuration à venir au terme de la période de gel du Plan Local d'Urbanisme (PLU) (ce gel est une servitude bloquant toute construction pour une période à l'origine de 5 ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global de la zone où est situé l'ensemble immobilier).

7.2. Résultat opérationnel

En milliers d'€	30/06/2020	30/06/2019
Revenus des autres activités	0	6
Frais de personnel	(235)	(305)
Autres frais généraux	(385)	(429)
Autres produits et charges	(1 052)	(255)
Variation de valeur des immeubles de placement	(3 230)	(2 337)
Dotations aux autres amortissements et provisions	(308)	(442)
Reprises des autres amortissements et provisions	0	100
Résultat de cession des entités déconsolidées	0	0
Charges / Produits Net(tes) d'Exploitation	(5 210)	(3 662)
Résultat de cession d'immeubles destinés à la vente	0	0
Résultat opérationnel	(6 382)	(4 556)

Les frais de personnel (-235 K€) enregistrent les salaires et les charges sociales des salariés du groupe minorés des refacturations opérées à l'extérieur du groupe (+15 K€) et augmentés des coûts de personnel externe refacturés au groupe FIPP (-118 K€).

Les Autres Produits et autres charges sont en forte baisse – 797 K€ comparé à juin 2019, principalement lié à la résolution du litige VINHORADY représentant une charge nette de 700 K€ (cf. 10.2.1.1 lié au litige LACATON), à un litige avec OTT PARTNERS Limited pour 250 K€, à une baisse des honoraires -89 K€ et à une hausse des autres charges de gestion +27 K€.

La variation de juste valeur des immeubles de placement s'établit à – 3 230 K€ et se répartit de la façon suivante :

Les principales variations de juste valeur concernent :

- L'immeuble « Le Varet » aux Arcs 2000 - 1 370 K€
- L'immeuble « Le Totem » à Flaine - 80 K€
- L'immeuble « Ajon » à Flaine - 1 380 K€
- Le centre commercial à Fresne - 170 K€.
- Le bien « Charles Street » à Londres - 227 K€

Ce poste est le principal élément d'évolution du résultat opérationnel.

Les dotations aux autres amortissements et provisions (308 K€) se décomposent en dotation aux amortissements des autres immobilisations pour 20 K€, des dotations aux amortissements du droit d'utilisation IFRS 16 pour 59 K€, et des dotations des immeubles de placement du sous-Groupement FPN pour 228 K€ .

7.3. Résultat net

en milliers d' €	30/06/2020	30/06/2019
Résultat opérationnel	(6 382)	(4 556)
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	(8)	1
Coût de l'endettement financier brut	(12)	(76)
Coût de l'endettement financier net	(19)	(75)
Autres produits et charges financiers	(216)	(125)
Résultat avant impôts	(6 618)	(4 757)
Ecart d'acquisition négatif		
Charge d'impôt		(1)
Résultat net	(6 618)	(4 757)
attribuable aux		
Propriétaires du groupe	(3 986)	(2 992)
Participations ne donnant pas le contrôle	(2 632)	(1 765)

Les produits de trésorerie et équivalents de trésorerie sont constitués du résultat des VMP.

Le coût de l'endettement financier brut est constitué principalement des charges d'intérêt sur emprunt (ORA et IFRS 16).

Les autres produits charges financières sont principalement composées de :

- Les intérêts sur comptes courant pour - 78 K€,
- Les pertes de change pour -201K€ ;
- Une remise de pénalité d'intérêts sur impôts concernant FIDRA pour + 48 K€

Note 8. Secteurs opérationnels

Le Groupe réalise l'intégralité de son chiffre d'affaires dans la zone Euro et au Royaume Uni, dans le secteur de l'immobilier.

8.1. Patrimoine Immobilier sectoriel

Répartition du patrimoine immobilier en valeur

Par secteur géographique	30-juin-20	31-déc-19
En K€		
Paris	-	-
Région Parisienne	20 158	20 231
Province	51 802	54 634
Etranger	11 837	12 929
Total	83 797	87 794

Le patrimoine immobilier comprend les immeubles de placement et les immeubles de placements destinés à la vente .

Répartition du patrimoine immobilier en surfaces

Nature du patrimoine			Situation géographique		
En m²	30-juin-20	31-déc-19	Répartition en % en fonction des m²	30-juin-20	31-déc-19
Bureaux	1 844	1 844	Paris	0,0%	0,0%
Résidences Hôtelières	26 549	26 549	Région Parisienne	67,5%	67,5%
Habitations	1 952	1 952	Province	31,9%	31,9%
Surfaces commerciales	3 574	3 574	Etranger	0,6%	0,6%
Immeubles en restructuration	54 030	54 030	Total	100%	100%
Divers (1)	113	113			
Total	88 062	88 062			

(1) Il s'agit de surfaces de réserves, de caves et d'emplacements de parking.

La surface des terrains non bâtis (à Verdun) au 30 juin 2020 s'élève à 127 ares et 05 centiares.

Informations bilantielles par secteur d'activité au 30 juin 2020

En K€ au 30 juin 2020	Bureaux	Commerce	Hôtels	Habitations	Non Affectable (1)	TOTAL
Actifs						
Immeubles de placements	779	1 511	30 890	24 437	18 339	75 956
Immeuble de placements destinés à la vente			7 840			7 840
Passifs						
Passifs financiers non courants					725	725
Passifs financiers courants					173	173

(1) Il s'agit du terrain à Verdun, de caves à Flaines

En K€ au 30 juin 2020	Paris	Région parisienne	Province	Etranger	Non Affectable	TOTAL
Actifs						
Immeubles de placements		20 057	44 062	11 837		75 956
Immeubles de placements destinés à la vente			7 840			
Passifs						
Passifs financiers non courants					725	725
Passifs financiers courants					173	173

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2019

En K€ au 31 décembre 2019	Bureaux	Commerce	Hôtels	Habitations	Non Affectable (1)	TOTAL
Actifs						
Immeubles de placements	837	1 623	41 560	25 529	18 243	87 794
Passifs						
Passifs financiers non courants					857	857
Passifs financiers courants					154	154

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

Aucune acquisition d'actif sectoriel n'est intervenue au cours de l'exercice 2019.

En K€ au 31 décembre 2019	Paris	Région parisienne	Province	Etranger	Non Affectable	TOTAL
Actifs						
Immeubles de placements		20 231	54 633	12 929		87 794
Passifs						
Passifs financiers non courants					857	857
Passifs financiers courants					154	154

8.2. Compte de résultat sectoriel

Au 30 juin 2020 :

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Projet de restructuration	Non affectable	TOTAL
Loyers		18	493	302		-	812
Charges locatives refacturées		6	98	185		-	289
Charges locatives globales		(116)	(321)	(191)	(1 643)	(1)	(2 272)
Revenus nets des immeubles	-	(92)	269	296	(1 643)	(1)	(1 171)
Revenus des autres activités							-
Frais de personnel (1)	(11)	(22)	(164)	(12)	(25)	(1)	(235)
Autres frais généraux (2)	(15)	(28)	(211)	(15)	(115)	(1)	(386)
Autres produits et charges				(1)	(1 025)	(27)	(1 052)
Variation de valeur des immeubles de placement	(112)	(58)	(2 832)	(229)			(3 230)
Dotations aux autres amortissements et provisions			(2)	(8)	(238)	(59)	(308)
Reprise des autres amortissements et provisions	-						-
Résultat de cession des entités déconsolidées							-
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	(0)	(1)	(6)	(0)			(8)
Coût de l'endettement financier brut					(7)	(5)	(12)
Autres produits et charges financiers	(12)	(23)	(169)	(12)		(1)	(216)
Résultat avant impôt	(151)	(224)	(3 114)	18	(3 053)	(95)	(6 618)
Impôts sur les sociétés							-
Résultat net	(151)	(224)	(3 114)	18		(95)	(6 618)

(1) Les frais de personnel et les autres frais généraux sont répartis en fonction des m².

(2) Les autres frais généraux sont constitués essentiellement des coûts de gestion générale du Groupe.

Au 30 juin 2019 :

Compte de résultat par secteur d'activité au 30 juin 2019

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Projet de restructuration	Non affectable	TOTAL
Loyers		18	727	300	1	-	1 045
Charges locatives refacturées		6	112	138	131	-	387
Charges locatives globales		(108)	(184)	(142)	(1 890)	(2)	(2 326)
Revenus nets des immeubles	-	(85)	655	296	(1 758)	(2)	(895)
Revenus des autres activités						6	6
Frais de personnel (1)	(15)	(29)	(218)	(16)	(25)	(1)	(305)
Autres frais généraux (2)	(14)	(27)	(203)	(15)	(169)	(1)	(429)
Autres produits et charges		-	(81)		(174)		(255)
Variation de valeur des immeubles de placement			(2 409)			72	(2 337)
Dotations aux autres amortissements et provisions			(1)	(11)	(376)	(55)	(442)
Reprise des autres amortissements et provisions	-				65	35	100
Résultat de cession des entités déconsolidées							-
Produits de trésorerie							-
Coût de l'endettement financier brut					(73)	(3)	(76)
Autres produits et charges financiers	(7)	(13)	(98)	(7)			(125)
Résultat avant impôt	(36)	(154)	(2 356)	248	(2 510)	51	(4 757)
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-		(1)	(1)
Résultat net	(36)	(154)	(2 356)	248		50	(4 757)

(1) Les frais de personnel et les autres frais généraux sont répartis en fonction des m².

(2) Les autres frais généraux sont constitués essentiellement des coûts de gestion générale du Groupe.

Au 30 juin 2020 :

Compte de résultat par zone géographique au 30 juin 2020

(en K€)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
Chiffre d'Affaires	-	24	937	140	-	1 101

Au 30 juin 2019 :

Compte de résultat par zone géographique au 30 juin 2019

(en K€)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
Chiffre d'Affaires	-	156	1 136	140	-	1 432

Note 9. Engagements hors bilan

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

9.1. 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.

9.2. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe

9.2.1. 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 30 juin 2020, le montant global des hypothèques légales du trésor prises au titre de différents rôles de taxes foncières et de taxes sur les bureaux s'élève à 10 701 K€.

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

Hypothèques Dans le cadre du litige LACATON-VASSAL :

Dans le cadre du litige LACATON VASSAL (cf. § 10.2.1), des hypothèques ont été inscrites par les sociétés Puech et Savoye Architectes, Lacaton et Vassal Architectes, CESMA, BATSCOP, Louis Choulet, AIA Ingénierie pour un montant total de 2 959 K€. Ces hypothèques ont fait l'objet d'une contestation.

9.2.2. Engagements reçus

Néant

9.2.1. 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 542 K€ hors taxe et hors charge, à régler en totalité sur la période hivernale.

Le loyer est indexé annuellement en fonction de l'évolution de l'indice des loyers commerciaux (ILC), il est garanti par un dépôt de garantie d'un montant représentant 2 mois de loyer hors taxe et hors charge, et, par une caution garantissant toutes les sommes dues par le preneur au titre du bail.

en K€	à -1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Paiements futurs minimaux des locations non résiliables	556	2 223	1 092
Loyers conditionnels de la période	Neant		

Note 10. Autres informations

10.1. Actif net réévalué

Le Groupe FIPP a décidé d'adopter la méthode de la juste valeur prévue par la norme IAS 40, afin d'évaluer les immeubles de placement. Cette option a pour objet de refléter dans les comptes consolidés les variations du marché des « immeubles de placement », et de donner au patrimoine sa valeur de marché.

Contexte économique ¹

Les comptes nationaux du deuxième trimestre 2020 ont mis en évidence, dans nombre de pays, la rudesse du choc économique lié à la situation sanitaire. Pour autant, sans le minimiser, les données collectées depuis le début du déconfinement montrent à quel rythme et à quel degré l'économie récupère de ce choc. Ainsi, l'économie française aurait fonctionné en août à environ 95 % de son niveau d'avant crise. C'est-à-dire qu'elle aurait déjà comblé les cinq sixièmes de l'écart d'une trentaine de points de PIB qui la séparait, au creux du confinement, de son niveau d'avant crise. Car ce qui est inédit, c'est certes l'ampleur du choc déclenché par la crise sanitaire, mais aussi le caractère massif des politiques publiques mises en œuvre pour contrer ses effets économiques, immédiats ou de plus long terme.

Les chiffres du deuxième trimestre témoignent d'ailleurs aussi de l'ampleur des mesures de soutien. En France, quand l'activité économique baissait de près de 14 % sur le trimestre, les revenus des ménages ne diminuaient « que » d'un peu plus de 2 %, soutenus par différents dispositifs dont le recours à l'activité partielle. Les pertes de revenus ont été principalement absorbées par les administrations publiques et par les entreprises. Par ailleurs, dès le mois de juin, la consommation des ménages en biens a dépassé son niveau de février, certes en partie sous l'effet d'achats qui n'avaient pas pu être effectués pendant le confinement.

Après cette phase de rebond en partie mécanique, l'économie française devrait aborder la rentrée comme un moteur qui serait tout à la fois bridé et dopé. C'est le cas, du reste, de beaucoup d'économies dans le monde : les contraintes sanitaires, certes allégées, continuent de peser sur l'offre, tandis que la demande risque d'être anémiée par les incertitudes sanitaires et économiques qui persistent. Dans le même temps, les politiques monétaires et budgétaires vont soutenir massivement l'activité économique.

Sur le plan sanitaire, le scénario d'une perte totale de contrôle de l'épidémie, qui conduirait à des mesures aussi drastiques qu'en mars, semble peu probable. L'expérience accumulée lors de la première vague devrait permettre une meilleure cohabitation avec le virus. Toutefois, même si elles ont été largement allégées, certaines restrictions ou contraintes continuent de s'imposer (distanciation physique, quarantaine à l'entrée dans certains pays, etc.) et de nouvelles sont mises en place (port du masque), dans un contexte où les craintes d'une résurgence de l'épidémie se font actuellement plus vives en Europe. Certaines de ces restrictions peuvent avoir des impacts importants et durables dans certains secteurs comme, entre autres, le transport aérien de voyageurs et l'évènementiel.

¹ INSEE Point de conjoncture 8 septembre 2020

Marché hôtelier de montagne²

Indépendamment des aléas climatiques, les habitudes de consommation des clients à la montagne évoluent.

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

Le parc immobilier a donc dû évoluer afin de ne plus constituer un simple lieu pour dormir mais devenir un véritable lieu de résidence cultivant le bien-être et adapté à la convivialité en famille ou entre amis.

Par ailleurs, la rareté et l'attrait de la destination montagne permet de pratiquer des prix élevés avec de bons taux d'occupation ce qui assure un Revpar (Revenu par chambre disponible) intéressant malgré la saisonnalité.

Mais en 2020, la Covid-19 a entraîné la planète dans une situation incroyablement et violemment dramatique.

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

Perspectives³ :

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

Personne à ce stade ne peut prédire les comportements futurs des voyageurs. Dans le court terme, il est plus que probable que les personnes qui partiront en vacances le feront à proximité ou à minima sans sortir des frontières.

Selon le groupe d'études statistiques STR et le cabinet spécialisé In Extenso, l'hôtellerie, tant en France qu'en Europe plus largement, ne retrouvera pas son niveau d'activité de 2019 avant 2022 au mieux.

L'expérience des crises précédentes a montré qu'il fallait compter 24 à 36 mois pour retrouver une situation antérieure. Mais la crise actuelle est bien plus brutale encore. A ce stade, la chute de l'activité tant en France qu'à l'étranger est bien plus forte qu'au moment de la crise de 2008-2009, constatent les deux spécialistes.

Au vu de la situation actuelle, on estime que la reprise de l'hôtellerie en France sera d'abord alimentée par la demande domestique et bénéficiera en premier lieu à l'hôtellerie économique. Le plus inquiétant, sera le marché des séminaires et congrès, les entreprises coupant en premier lieu dans ce type de dépenses

Le marché londonien⁴

Le Brexit a enfin été entériné au parlement juste avant Noël 2019 mettant ainsi fin à une certaine dose d'incertitude. Nombreux sont les prudents qui avaient mis leurs projets sur pause depuis le résultat surprise du référendum sur le Brexit, le 26 Juin 2016, il y a plus de 4 ans. Mais il est difficile d'attendre indéfiniment. Janvier 2020 a donc connu une reprise impressionnante d'activité à une période habituellement creuse.

Hélas, la crise de la Covid a stoppé net ce nouvel élan et le lockdown a plongé le marché immobilier dans un coma artificiel comme jamais vu auparavant. Mais le marché immobilier s'est réveillé assez rapidement dès avant la fin du confinement et a retrouvé une grande forme dès le mois de juin. Les restrictions sanitaires en terme de voyage ayant forcé la majorité des anglais à rester chez eux cet été, ceux-ci en ont profité pour lancer enfin leurs projets immobiliers.

La crise a aussi fait évoluer les besoins et les envies. L'expérience du confinement dans un appartement exigu sans espace extérieur a pu traumatiser certains. Le télétravail, de mise dans la plupart des sociétés depuis le début du confinement a fait évoluer les méthodes de travail et les mentalités. Travailler de chez soi est aujourd'hui la règle plus que l'exception à Londres et sera de plus en plus commun à l'avenir. Les gens

² Extrait de « L'hôtellerie de montagne explore de nouvelles pistes » du 21/02/2019 qui reprend des données issues du département Hotels & Hospitality, JLL + Extrait de Tendances Hôtellerie (2020)

³ Les Echos – 6 avril 2020

⁴ Blog French Touch Property – Septembre 2020

reconsidèrent donc leurs priorités en fonction de ces nouvelles réalités et remettent le confort de vie au centre de leurs préoccupations.

Enfin, dans le cadre des mesures de soutien à l'économie en période de crise sanitaire, le gouvernement a mis en place un « stamp duty holiday » temporaire qui annule le stamp duty pour l'achat de bien de moins £500K. Pour les biens plus chers, cela représente un gain de £15,000. Cette mesure doit s'arrêter le 31 mars 2021. Ce n'est pas négligeable et beaucoup accélèrent leur projet pour pouvoir en bénéficier.

Enfin, pour ce qui concerne les non-résidents qui souhaitent venir vivre au UK, il est important qu'ils s'installent dans le pays avant le 31 décembre 2020, date effective du Brexit afin de pouvoir faire une demande de « pre-settled status ». Le « settled status » ou droit de vivre indéfiniment sur le sol britannique sera obtenu sur demande après 5 mois de résidence. Nombreux sont donc ceux qui achètent maintenant. En sus, le 1er Avril 2021, le gouvernement prévoit de voter une taxe supplémentaire de 2% sur le stamp duty pour les non-résidents afin de freiner les investissements étrangers.

D'après Savills, une des grandes agences immobilières Londonienne, les biens se sont négociés en moyenne au mois de juin et juillet à 97% de « l'asking price » (prix d'annonce). La marge moyenne de négociation serait donc très faible. On peut donc penser que les prix sont en hausse ou au moins stables car les prix annoncés sont peut-être aussi plus raisonnables qu'en période pré-referendum.

En conclusion, malgré un contexte défavorable, le marché immobilier Londonien est encore très robuste et paraît même, depuis mai, très dynamique.

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

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

Le Patrimoine du Groupe :

Les expertises d'évaluation immobilière 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,

Catella Valuation, 184 rue de la Pompe – 75116 PARIS

Bergeras Expertises, 8 rue de l'Alboni 75016 PARIS,

Knight Frank LLP, 55 Baker Street – Londres (Royaume Uni) autant de cabinets d'expertises reconnus en raison de leur spécificité. Ces expertises ou actualisations ont été réalisées en date du 30 juin 2019.

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

Au 30 juin 2020, le patrimoine du groupe est estimé à 83 796K€. Il est composé à hauteur de 779 K€ de bureaux, 1 511 K€ de commerces, 38 730 K€ de murs d'hôtels et résidences hôtelières, 24 437 K€ d'immeubles résidentiels, et de 472 K€ de charges foncières (terrain de Verdun), de réserves et caves (résidence La Forêt), de l'ensemble immobilier situé au Blanc Mesnil (projet de restructuration) étant valorisé quant à lui 17 868 K€.

En surfaces, les bureaux représentent 1 844 m², les commerces 3 574 m², les hôtels 26 549 m², le résidentiel 1 952 m², l'ensemble immobilier situé au Blanc Mesnil (projet de restructuration) représente une surface de 54 030 m². Les caves représentent 113 m² et les charges foncières 127a 05ca.

La situation nette du Groupe attribuables aux propriétaires ressort de ce fait à 70 390 K€. Pour le calcul de l'Actif

Net Réévalué (ANR), il est ajouté à ce montant celui des titres d’autocontrôle 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 30 juin 2020, comparé à celui du 31 décembre 2019 :

en K€	30/06/2020	31/12/2019
Capitaux propres consolidés	70 390	73 338
Titres d'autocontrôle ;		
7 128 685 actions	991	991
Plus/Moins value sur titres d'autocontrôle	3 359	3 541
ACTIF NET REEVALUE	74 740	77 871
Nombre d'actions	122 471 554	122 471 554
ANR par action	0,6103 €	0,6358 €

10.2. Litiges et passifs éventuels

10.2.1. Litiges issus du sous-groupe FONCIERE PARIS NORD

10.2.1.1. Litige avec la société LACATON & VASSAL ARCHITECTE

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

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

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

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

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

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

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

L'exécution provisoire ayant été ordonnée à hauteur de 200 K€, PAMIER a sollicité la suspension de celle-ci. Cependant, notre demande a été rejetée.

PAMIER a interjeté appel du jugement du 17 novembre 2016. Par arrêt du 23 novembre 2018, la cour d'appel a rendu sa décision.

En ce qui concerne le Groupement Lacaton & Vassal : l'arrêt confirme le principe des condamnations prononcées en première instance ainsi que des déboutés, et condamne Vinohrady et Pamier à payer au Groupement Lacaton & Vassal :

- Le paiement des phases PRE APS, APS et DPC, soit 228.000 € HT avec intérêts moratoires,
- La somme de 20 000 € à de dommages-intérêts,
- L'indemnité de résiliation accordée qui est portée de 193.500 € à 213.900 € sans taxe
- La somme de 15.000 € à titre d'article 700 CPC en première instance et la somme de 15.000 € à titre d'article 700 CPC en appel

En ce qui concerne Vinohrady : la cour considère que la résiliation du contrat de promotion immobilière a fait l'objet d'un accord des deux parties. Par réformation du jugement, la cour, au motif que la résiliation du contrat de promotion immobilière est intervenue après le dépôt du dossier de demande de permis de construire, décide que Vinohrady est bien fondée à se faire payer par PAMIER les deux premières échéances contractuelles du contrat de promotion immobilière, soit 528 000 € TTC (échéances à la signature du contrat) et 1 584 000 € TTC (échéance à l'obtention du permis). En outre, Pamier est condamnée à payer 15 k€ à Vinohrady d'article 700.

Un pourvoi en cassation a d'ores et déjà été introduit. Le pourvoi formé à l'encontre de l'arrêt du 23 novembre 2018 sera examiné lors de l'audience du 3 novembre 2020, avec un arrêt prononcé sous quatre à six semaines.

En parallèle, Pamier et FPN ont assigné le 27 septembre 2016, la société Ott Properties en intervention forcée pour n'avoir jamais reversé les fonds au groupement Lacaton. Par jugement du 8 février 2018, le Tribunal de commerce de Paris a refusé de joindre cette instance avec l'instance principale. Aucun recours n'étant ouvert contre ce jugement, Pamier et FPN ont assigné Vinohrady le 13 juin 2018 en intervention forcée et en appel en garantie devant le Tribunal de Commerce de Paris dans la procédure de mise en cause d'Ott Properties. Par jugement du 17 octobre 2019, le tribunal a décidé se joindre la procédure contre Vinohrady avec celle de OTT Properties devenue FAM, dit que c'est à FPN que Pamier doit régler les 528 k€ auxquels elle était condamnée par arrêt de la cour d'appel du 23 novembre 2018. Vinohrady a interjeté appel le 19 novembre 2019. La procédure est en cours.

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

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

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

10.2.1.2. 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.

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

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

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

Le jugement n'a pas été signifié à ce jour à la société PAMIER.

10.2.1.3. Taxe Foncière

La norme IFRIC 21, d'application obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2015, impose de constater dans les comptes consolidés semestriels la totalité de la charge annuelle de taxe foncière bien que celle-ci ne soit pas encore exigible à la date du 30 juin, ce qui représente une charge sur le premier semestre de 1 181 K€ en principal.

Au 30 juin 2020, les montants théoriquement dus par la société PAMIER – venant aux droits des sociétés AD INVEST et BLANAP – au titre des taxes foncières afférentes aux immeubles Bonaparte, Continental et Ampère sont les suivants :

en K€	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL
AD INVEST											
<i>principal</i>		0	0	187	189	197	195	194	182	182	1 326
<i>majoration</i>		0	0	19	19	20	19	19	18	18	132
BLANAP											
<i>principal</i>				377	400	417	408	403	379	379	2 763
<i>majoration</i>		37	39	39	40	42	41	40	38	38	355
PAMIER											
Bonaparte + Continentale											
<i>principal</i>			506	628	637	663	660	661	620	620	4 995
<i>majoration</i>	42	0	62	63	64	66	66	66	62	62	553
	42	37	607	1 313	1 349	1 405	1 389	1 383	1 299	1 299	10 121

Ces taxes foncières ont été calculées par l'administration fiscale sur la base d'une valeur locative théorique qui ne tient pas compte de l'état des immeubles, au mépris des textes lui faisant obligation d'ajuster cette valeur en fonction notamment de leur état d'entretien (CGI, article 1517 et Ann. III du CGI, article 324 AA), et de la

jurisprudence (CE n°364676 SCI Royo et CE n° 369862 SCI la Haie des Roses du 16 février 2015) qui considère qu'un bien impropre à tout usage est définitivement sorti du champ d'application de la taxe foncière.

Dès lors, la société PAMIER a engagé plusieurs procédures pour contester ces taxes.

S'agissant des taxes foncières 2013, la société PAMIER a engagé une réclamation visant la décharge de la taxe foncière afférente à l'immeuble Bonaparte, assortie d'une demande de sursis de paiement en date du 22 juin 2015.

Les taxes foncières 2014 ont fait l'objet de deux réclamations distinctes par la société PAMIER (venant aux droits des sociétés AD INVEST et BLANAP) assorties de demandes de sursis de paiement en date des 22 juin 2015 et 23 juin 2015.

La taxe foncière 2015 demandée à la société PAMIER a fait l'objet d'une réclamation avec demande de sursis de paiement en date du 3 décembre 2015.

En décembre 2016, la taxe foncière 2016 a fait l'objet d'une réclamation avec demande de sursis de paiement. En réponse à la demande de constitution de garantie de l'administration fiscale du 13 février 2017 portant sur la taxe foncière 2016 (1,3 M €), la société PAMIER a proposé la constitution d'une hypothèque au profit du Trésor Public portant sur l'immeuble Bonaparte.

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

Le 31 janvier 2018, la taxe foncière 2017 a également fait l'objet d'une réclamation incluant une demande de sursis de paiement. Les services fiscaux ayant sollicité la constitution de garanties, la société a également proposé l'inscription d'une hypothèque sur l'immeuble Bonaparte.

Les cotisations de taxe foncière 2018 mises à la charge des sociétés PAMIER, SC BLANAP et AD INVEST ont fait l'objet d'une réclamation le 18 mars 2019 avec demande de sursis de paiement.

Par courrier du 8 avril, reçu le 30 avril 2020, l'administration fiscale, après un long silence, a rejeté l'ensemble des demandes de décharge afférentes aux taxes foncières des années 2017 à 2018. La société PAMIER a déposé une saisine auprès du Tribunal administratif de Montreuil pour faire droit à ses demandes, qui aura également pour effet de proroger le sursis de paiement.

Les taxes dues au titre de l'année 2019 et 2020 feront l'objet d'une contestation similaire.

Les taxes foncières au bilan, font aujourd'hui l'objet soit d'un contentieux, soit d'un sursis de paiement.

A l'exception de cette cotisation et pour les taxes afférentes à l'année 2012 et aux années antérieures, les sommes dues ont intégralement été payées selon des modalités d'échelonnement convenues avec les services fiscaux et la société PAMIER a obtenu un dégrèvement de l'essentiel des pénalités afférentes.

La situation est similaire pour les taxes dues par le syndicat des copropriétaires dans lequel la société PAMIER détient 98,2% des millièmes et dont la dette totale de taxe foncières s'élève à 779 K€, majorations comprises.

Le 22 mars 2020, une requête introductive d'instance a été effectuée près le Tribunal Administratif de Montreuil pour les années 2013 à 2016. Un mémoire en défense a été déposé par la direction départementale des finances publiques de la Seine Saint-Denis le 23 mars 2020.

10.2.2. Litiges Groupe FIPP hors sous-groupe FONCIERE PARIS NORD

10.2.2.1. Litige ATHIS 91 - SAMRIF

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

Par assignation 5 août 2020, la société ATHIS CARROSSERIE 91 a assigné la société SAMRIF devant le tribunal judiciaire aux fins de désignation d'un expert pour fixer le montant de l'indemnité d'éviction.

L'audience s'est déroulée le 2 novembre 2020. Le Tribunal a demandé aux parties d'effectuer une médiation. et a suspendu la procédure qui reviendra le 14 janvier 2021 pour faire un point sur les avancées de la médiation.

Toutefois, compte tenu de l'absence de règlement des régularisations des charges des années 2014 à 2018 s'élevant à la somme de 32 k€, la société SAMRIF a été contrainte de délivrer le 27 août 2020 un acte de rétractation de l'offre d'indemnité d'éviction à ATHIS CARROSSERIE 91. La procédure est renvoyée à l'audience du 7 janvier 2021 pour les conclusions de la société ATHIS CARROSSERIE 91

Le 24 septembre 2020, ATHIS CARROSSERIE 91 a assigné SAMRIF devant le TJ de Créteil, demandant la fixation de l'indemnité d'éviction à la somme de 1 323 K€. Lors de l'audience du 19 novembre 2020, l'avocat d'ATHIS CARROSSERIE 91 a déposé des conclusions d'incidentaux fins de sursis à statuer car les demandes formulées à titre principal ne pourront être examinées, qu'une fois rendues les décisions à intervenir dans le cadre de notre assignation au fond en acquisition de la clause résolutoire. Les plaidoiries sur incident sont renvoyées à l'audience du 18 janvier 2021.

10.3. Parties liées

Le Groupe FIPP a réalisé des opérations avec les groupes ACANTHE DEVELOPPEMENT et ADC SIIC, groupes cotés dont l'un des actionnaires de référence est Monsieur Alain DUMENIL et qui ont des dirigeants et/ou des administrateurs communs.

Les opérations liées courantes ont été les suivantes :

- a) avec la société mère : Néant
- b) avec les entités qui exercent un contrôle conjoint ou une influence notable sur l'entité : Néant
- c) avec les filiales :

L'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés du Groupe FIPP (dont 401 K€ d'intérêts de comptes courants, 30 K€ de salaires) ont été annulées dans le cadre des retraitements de consolidation.

- d) avec les entreprises associées : Néant
- e) avec les coentreprises dans lesquelles l'entité est un Co entrepreneur : Néant
- f) avec les principaux dirigeants de l'entité ou de sa société mère :

	en K€		Contreparties
ACTIF			
Dépôts versés	28		ACANTHE DEVELOPPEMENT
Clients	38		SMALTO / ARDOR / HILLGROVE
Actif financier courant			
Actif financier courant			
PASSIF			
Fournisseurs		262	ACANTHE DEVELOPPEMENT / VENUS
Autres dettes		14 759	VENUS / RODRA
CHARGES			
Loyers et charges locatives	69		ACANTHE DEVELOPPEMENT
Sous traitance			
Frais de personnel	147		Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT
Autres charges financières	73		RODRA
PRODUITS			
Facturation de personnel		15	VENUS
Produits financiers			
Produits financiers			

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

g) avec les autres parties liées : Néant

10.4. Effectifs

L'effectif du Groupe, hors employés d'immeubles, est de quatre salariés dont deux à temps partiel. Cet effectif inclut un dirigeant, deux cadres et un employé au 30 juin 2020.

Le Groupe a bénéficié de la mise à disposition de personnel principalement par le groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT.

10.5. Résultat par action

Le résultat de base par action s'élève à -0,033€ au 30 juin 2020 détaillé comme suit :

		30/06/2020	31/12/2019
Numérateur	Résultat net part du groupe (en K€)	(3 986)	(714)
Dénominateur	Nombre moyen d'actions pondéré	122 471 554	122 471 554
Résultat net part du groupe par action non dilué (en €)		-0,033	-0,006

Aucun instrument dilutif n'existant à la clôture le résultat dilué par action est lui aussi de -0,033 €.

10.6. Evenements postérieurs à la période de reporting

Vente de l'Hôtel Aujon :

L'hôtel Aujon sis à Flaine a été cédé en octobre 2020 pour 8 M€ auquel est venue se déduire une commission de vente de 160 K€.

Exercice du Nantissement des Titres PAMIER :

La société PAMIER exploite le Centre d'Affaire Paris-Nord, ensemble immobilier situé au Blanc-Mesnil (93), qui doit faire l'objet d'une importante restructuration que ni la société PAMIER, ni son actionnaire la société Foncière Paris-Nord, n'ont les moyens de financer.

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

FIPP
Société Anonyme au capital de 15 000 000 euros
Siège social : 2 rue de Bassano – 75116 PARIS
542 047 212 R.C.S. PARIS

RAPPORT SEMESTRIEL POUR LA PERIODE
DU 1^{er} JANVIER AU 30 JUIN 2020

I - EVENEMENTS IMPORTANTS DU 1^{er} SEMESTRE 2020

Affectation du résultat

L'Assemblée Générale Annuelle Ordinaire et Extraordinaire du 23 juin 2020 a affecté la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2019 de (952 209,63 euros) de la manière suivante :

Origine :

- Perte de l'exercice clos le 31/12/2019 : (952 209,63 €)
- Report à nouveau débiteur au 31/12/2019 : (7 853 951,34 €)

Affectation :

En totalité, au poste « report à nouveau » (*solde après affectation*) (8 806 160,97 €)

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

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

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

Année	Obligation SIIC reportée
2012	1 478 811 €
2015	4 046 436 €
2016	52 459 €
2017	242 193 €
2018	978 583 €

Renouvellement des mandats d'Administrateur

L'assemblée générale du 23 juin 2020, statuant sur une résolution par Administrateur, et pour chacun des Administrateurs, a renouvelé les mandats arrivés à échéance, pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, de Madame Valérie Gimond-Duménil, Madame Laurence Duménil, Monsieur Ludovic Dauphin et Monsieur Richard Lonsdale-Hands.

Mise en harmonie des statuts de la Société

Ladite assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, a mis en harmonie les statuts de la Société avec les lois n° 2019-486 du 22 mai 2019, en modifiant les articles 14 et 17 des statuts « Pouvoirs et Responsabilités du Conseil d'Administration » (art 14) et « Rémunération des dirigeants sociaux et administrateurs » (art 17) et n°2019-744 du 19 juillet 2019, en modifiant l'article 13 des statuts « Réunions du Conseil d'Administration ».

II – ACTIVITE DU GROUPE DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER 2020

Acquisitions et cessions :

Le groupe n'a procédé à aucune acquisition d'immeuble sur la période.

Au cours du premier semestre 2020, le pourcentage d'intérêt de la société FIPP dans le sous-groupe FONCIERE PARIS NORD (FPN) a baissé par rapport au 31 décembre 2019, passant de 29,44% à 21,04% suite à un remboursement de 33 000 000 d'ORA en action au profit de OTT PARTNERS Limited.

Au 30 juin 2020, la société FIPP ne détient plus d'ORA, ni de BSA dans la société FPN, cédés fin avril 2020.

Activité locative :

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

Au 1^{er} semestre 2020, le chiffre d'affaires du groupe FIPP s'élève à 1 101 K€ (dont 812 K€ de revenus locatifs et 289 K€ de charges locatives refacturées) contre 1 432 K€ dont 1 045 K€ de revenus locatifs et 387 K€ de charges locatives refacturées) au 1^{er} semestre 2019.

Au 30 juin 2020, le chiffre d'affaires connaît une baisse de 23%.

La baisse des loyers (-233 K€ soit -22%) s'explique comme suit :

- Le départ du locataire de l'Hôtel Aujon à Flaine (-242 K€) le 31 mai 2019 ;
- L'indexation des loyers pour +10 K€.

La refacturation des charges locatives est corrélativement en baisse de 98 K€.

Il convient de rappeler concernant la FONCIERE PARIS NORD, que les locaux ont été libérés au fur à mesure, afin de les rendre disponibles pour la restructuration à venir au terme de la période de gel du Plan Local d'Urbanisme (PLU) (ce gel est une servitude bloquant toute construction pour une période à l'origine de 5 ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global de la zone où est situé l'ensemble immobilier).

III – COMPTES CONSOLIDES

Les comptes consolidés ont été arrêtés selon les mêmes méthodes et principes comptables que ceux appliqués à la clôture de l'exercice précédent et en tenant compte des évolutions normatives.

Les comptes semestriels du sous-groupe FONCIERE PARIS NORD (FPN) n'étant pas arrêtés à la date de l'établissement des comptes FIPP, la société a pris en compte cette situation, et effectué son arrêté sur la base comptable dont elle disposait pour FPN.

Evolution de la situation patrimoniale et financière du groupe :

L'évolution de la situation patrimoniale et financière du groupe se résume comme suit :

En millions d'Euros sauf précision contraire	30 juin 20	31 dec 19	Variations
Patrimoine immobilier	83,8	87,8	-4,0
Capitaux propres part du groupe	70	73	-2,9
Excédent de trésorerie (+) / Dette financière nette (-)	0,166	4,175	-4,0
Actif net réévalué dilué par action (€)	0,6103 €	0,6358 €	-0,0255

Le patrimoine immobilier du groupe est constitué des Immeubles de placements et de l'immeuble de placement destiné à la vente (cession de l'hôtel Aujon en octobre 2020). La variation négative de la juste valeur du patrimoine immobilier porte essentiellement sur l'Hôtel Aujon à Flaine, - 1 380 K€, et « Le Varet » aux Arcs 2000, -1 370 K€.

Les capitaux propres part du groupe diminuent de 2,9 M€. La variation est liée à des écarts de conversion de change pour - 0,3 M€ directement comptabilisés en capitaux propres, aux transactions fondées sur des actions, + 1,4 M€ relatives à la baisse du pourcentage d'intérêt de détention dans FONCIERE PARIS NORD (dilution passive), à la cession des ORA FONCIERE PARIS NORD, et au résultat négatif de la période de 4 M€.

Les autres postes du bilan sont détaillés dans les comptes consolidés et leurs annexes au 30 juin 2020.

Evolution du résultat consolidé du groupe :

L'évolution du résultat consolidé de la période se présente comme suit :

En milliers d'Euros sauf précision contraire	30 juin 20	31 juin 19	Variations
Résultat opérationnel	- 6 382	- 4 556	- 1 826
Coût de l'endettement financier Brut	- 12	- 76	- 64
Résultat net	- 6 618	- 4 757	- 1 861
Résultat net part du Groupe	- 3 986	- 2 992	- 994
Résultat dilué par action	-0,0330 €	-0,0240 €	-0,0090 €

La charge nette des immeubles au cours du 1^{er} semestre 2020 est de 1 171 K€ contre une charge nette de 895 K€ sur le 1^{er} semestre 2019. Le résultat opérationnel de la période est une perte de 6 382 K€ contre une perte de 4 556 K€ lors du 1^{er} semestre précédent.

La variation de la charge nette est principalement due au départ du locataire de l'hôtel Aujon au 31 mai 2019 (-242 K€ de loyer).

La variation de juste valeur des immeubles de placement s'élève à - 3 230 K€ contre - 2 337 K€ au 30 juin 2019. Cette baisse est principalement due à la perte de valeur de l'Hôtel Aujon situé à Flaine (- 1 380 K€) et de « Le Varet » aux Arc 2000 (- 1 370 K€).

Le coût de l'endettement financier brut représente le montant des intérêts des emprunts sur ORA et IFRS16.

Les autres postes du compte de résultat sont détaillés dans les comptes consolidés condensés et leurs annexes au 30 juin 2020.

IV - SITUATION ET VALEUR DU PATRIMOINE

La situation et la valeur du patrimoine ainsi que le calcul de l'actif net réévalué (ANR) sont décrits dans la note 10.1 de l'annexe aux comptes consolidés condensés au 30 juin 2020.

V – PRINCIPAUX RISQUES ET PRINCIPALES INCERTITUDES POUR LES SIX MOIS A VENIR

Les principaux risques et les principales incertitudes pesant sur le Groupe sont relatés dans les paragraphes n°2.3 et 2.4 « Facteurs de risques et d'incertitudes » du rapport de gestion du Conseil d'Administration présenté dans le rapport financier annuel 2019. Aucun autre élément significatif n'est à prévoir pour les six mois à venir.

Les litiges en cours sont détaillés dans la note 10.2 de l'annexe aux comptes consolidés condensés au 30 juin 2020.

Comme suite à la pandémie de Covid-19, la société porte encore plus un regard particulier à sa trésorerie et au suivi de ses éventuels impayés. A ce stade, aucune inquiétude majeure n'est de mise.

VI – PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES

Les principales transactions entre parties liées sont décrites dans la note 10.3 des annexes aux comptes consolidés condensés au 30 juin 2020.

VII – EVENEMENTS IMPORTANTS INTERVENUS DEPUIS LE 30 JUIN 2020

Le groupe FIPP a cédé l'Hôtel Aujon début octobre 2020 pour la somme de 8 M€, moins une commission de vente à la charge du vendeur de 160 K€.

La société PAMIER exploite le Centre d’Affaire Paris-Nord, ensemble immobilier situé au Blanc-Mesnil (93), qui doit faire l’objet d’une importante restructuration que ni la société PAMIER, ni sa société mère, la société Foncière Paris-Nord, n’ont les moyens de financer.

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

Aucune autre opération ni aucun autre événement important définis strictement au sens de l’information permanente visée par le règlement général de l’AMF (article 222-1 et suivants) ne sont intervenus entre le 30 juin 2020 et la date d’arrêté des comptes.

Perspectives d’avenir :

La Société FIPP continue, par ailleurs, d’étudier des projets d’investissement portant sur des biens immobiliers ou titres de sociétés présentant des caractéristiques d’état locatif, de potentiel de rendement ou de valorisation intéressante.

Le Conseil d’Administration

FIPP

Société Anonyme

2, rue de Bassano

75116 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1er janvier 2020 au 30 juin 2020

Exco Paris Ace
5, avenue Franklin Roosevelt
75008 Paris
S.A.S au capital de 1 660 000 €
380 623 868 RCS

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

FIPP

Société Anonyme

2, rue de Bassano

75116 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1er janvier 2020 au 30 juin 2020

Aux actionnaires de la société FIPP

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société, relatifs à la période du 1er janvier 2020 au 30 juin 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés condensés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration le 30 novembre 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise liée au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés condensés avec la norme IAS 34 – norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité établi le 30 novembre 2020 commentant les comptes semestriels consolidés condensés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés condensés.

Paris-La Défense, le 1^{er} décembre 2020

Les commissaires aux comptes

Exco Paris Ace



François SHOUKRY

Deloitte & Associés



Benjamin HADDAD