

RCS : PARIS Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2000 B 05739 Numéro SIREN : 430 107 359 Nom ou dénomination : FTIMMO H
--

Ce dépôt a été enregistré le 03/07/2020 sous le numéro de dépôt 39418

DEPOT DES COMPTES ANNUELS

DATE DEPOT : 03-07-2020

N° DE DEPOT : 039418

N° GESTION : 2000B05739

N° SIREN : 430107359

DENOMINATION : FTIMMO H

ADRESSE : 6 PCE D ALLERAY 75015 PARIS

MILLESIME : 2019



FTIMMO H

**6 PLACE D'ALLERAY
75015 PARIS**

Comptes annuels au 31/12/2019

- SOMMAIRE -

1. Comptes annuels et annexes aux comptes

FT IMMO H BILAN 2

FT IMMO H RESULTAT 4

2. Description de l'activité et faits marquants

Description de l'activité et faits marquants 2019 5

3. Règles et méthodes comptables

Règles et méthodes comptables 2019 7

4. Informations relatives au bilan

Immobilisations 15

Etat des échéances des créances et des dettes 17

Créances, Produits à recevoir et charges à payer 18

Comptes de regularisation 19

Informations sur les entreprises liées - Bilan 20

Capitaux propres et composition du capital social 21

Provision pour risques et charges 22

Etat des dettes 23

5. Informations relatives au compte de résultat

Résultats d'exploitation, financier et exceptionnel 24

Informations sur les entreprises liées - compte de résultat 27

6. Informations complémentaires

Impôt sur les bénéfices 28

Société mère, filiales et participations 29

Engagement hors bilan 30

Engagements de Crédit bail 31

Bilan Actif

Exprimé en €

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2019	31/12/2018
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial	5 866 129	5 612 434	253 695	485 951
Autres immobilisations incorporelles				
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	71 141 731	386 387	70 755 344	72 500 422
Constructions	408 284 112	276 232 783	132 051 330	143 158 290
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours	1 436 774		1 436 774	1 093 593
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	4 268 496	50 775	4 217 721	4 268 496
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	77 151		77 151	89 916
ACTIF IMMOBILISE	491 074 393	282 282 379	208 792 014	221 596 668
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	206 545 009		206 545 009	204 606 015
Autres créances	349 445 976		349 445 976	330 191 762
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
(dont actions propres :)				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités				107 487
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	15 696		15 696	42 979
ACTIF CIRCULANT	556 006 682		556 006 682	534 948 243
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	1 047 081 075	282 282 379	764 798 696	756 544 911

Bilan Passif

Exprimé en €

Rubriques	31/12/2019	31/12/2018
Capital social ou individuel (dont versé : 265 526 055)	265 526 055	265 526 055
Primes d'émission, de fusion, d'apport	1 068 699	1 068 699
Ecarts de réévaluation (dont écart d'équivalence :)		
Réserve légale	26 552 606	26 552 606
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours)		
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes)		
Report à nouveau	6 723	60 197
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	97 091 158	66 505 056
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	17 577 937	14 139 812
CAPITAUX PROPRES	407 823 177	373 852 425
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	581 878	
Provisions pour charges		
PROVISIONS	581 878	
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	225 824	
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)	10 000	10 000
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	120 918 906	168 576 089
Dettes fiscales et sociales	35 672 657	35 606 323
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 736 155	1 327 141
Autres dettes	21 462 863	2 197 587
Instruments de trésorerie		
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance	176 367 236	174 975 346
DETTES	356 393 641	382 692 486
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	764 798 696	756 544 911

Compte de résultat

Exprimé en €

Rubriques	France	Exportation	31/12/2019	31/12/2018
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	169 491 660		169 491 660	172 338 719
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	169 491 660		169 491 660	172 338 719
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges				
Autres produits			2 082 412	751 013
PRODUITS D'EXPLOITATION			171 574 072	173 089 732
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			67 428 100	75 580 903
Impôts, taxes et versements assimilés			20 799 060	21 239 733
Salaires et traitements				
Charges sociales				
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			19 348 113	20 687 833
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions			581 878	
Autres charges			(15)	302 701
CHARGES D'EXPLOITATION			108 157 136	117 811 170
RESULTAT D'EXPLOITATION			63 416 935	55 278 562
OPERATIONS EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers de participations				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			89 612	109 368
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
PRODUITS FINANCIERS			89 612	109 368
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			50 775	
Intérêts et charges assimilés			2 635 333	1 905 536
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIERES			2 686 108	1 905 536
RESULTAT FINANCIER			(2 596 496)	(1 796 168)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			60 820 440	53 482 394
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			74 037	196 334
Produits exceptionnels sur opérations en capital			101 701 909	61 225 558
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges			1 654 115	1 809 439
PRODUITS EXCEPTIONNELS			103 430 061	63 231 331
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			728 984	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital			5 345 987	9 900 046
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions			4 957 174	3 040 946
CHARGES EXCEPTIONNELLES			11 032 146	12 940 992
RESULTAT EXCEPTIONNEL			92 397 915	50 290 339
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise				
Impôts sur les bénéfices			56 127 197	37 267 677
TOTAL DES PRODUITS			275 093 745	236 430 431
TOTAL DES CHARGES			178 002 587	169 925 375
BENEFICE OU PERTE			97 091 158	66 505 056

2. DESCRIPTION DE L'ACTIVITE ET FAITS MARQUANTS

Activité de la société

La société FTIMMO H a pour objet la gestion, l'acquisition, la cession, la prise à bail et plus généralement toute opération de gestion et de commercialisation de ses biens immobiliers, notamment terrains, constructions en France et hors de France.

Statut de la société

FTIMMO H est une société anonyme de droit français, immatriculée le 30/03/2000 sous la référence SIREN Paris B 430 107 359 et le code activité 6820B.

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2019 dont le total est de 765 604 204 € et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste et dégageant un bénéfice de 97 091 158 €.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 01/01/2019 au 31/12/2019.

Les notes indiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Ces comptes ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale.

Faits marquants de l'exercice

T1-2019 :

- Cession partielle du site Temple Dabout (757271) le 25/01/2019 pour 51,5M€, générant une plus value de 48,8M€. Le bail commercial réciproque signé le 02/01/2018 a été transféré avec un loyer annuel de 2,85M€.
- Levée d'option à l'échéance du contrat de crédit-bail du site de Lannion (229765) au 31/01/2019 pour un montant de 1€ pour l'ensemble immobilier.

T2-2019 :

- Cession partielle de la zone Est2 du site de Lannion (229445) pour un montant de 1,5M€ le 01/04/2019 qui a généré un résultat de cession de 1,5M€. Orange SA a conclu un bail civil avec le nouveau bailleur pour 3 ans pour un loyer annuel de 20K€.
- Levée d'option anticipée du contrat de crédit-bail du site de Marseille Lulli (139344) du contrat Routers 3, au 19/06/2019 pour un montant de 1,1M€.

T3-2019 :

- Résiliation à l'amiable du bail de la boutique de Neuilly (920511) au 30/06/2019 afin de permettre à Orange SA de conclure un nouveau bail directement avec le bailleur. L'Impact est constitué du désinvestissement du droit au bail pour -0,2M€ (VNC).
- Cession partielle du site Invalides (755072) pour un montant de 0,6M€ le 22/07/2019 à l'hôtel 5 CODET ayant généré une plus value de 0,1M€.

- Cession partielle du site de Toulon (839437) pour un montant de 0,1M€ le 22/07/2019 à la société ESCOTA, (expropriation partielle pour l'élargissement de l'autoroute A57).
- Cession partielle du site de Nancy (549227) pour un montant de 0,1M€ le 13/08/2019.
- Droits d'enregistrement : lors de la levée d'option du programme Helene en mars 2014, FTIMMO H s'était engagé à vendre dans les 5 ans certains sites et avait bénéficié de paiement de droits réduits. Cet engagement n'ayant pas été tenu pour 6 sites, FTIMMO H a demandé une régularisation auprès de l'administration fiscale. A ce jour, 2 sites ont été régularisés et payés pour 0,1M€ et 4 autres sites font l'objet d'une provision jusqu'à la réception des Avis de Mise en Recouvrement (0,6M€) :

T4-2019 :

- Cessions Recovery Capex :
 - ✓ Marseille Lulli (cession partielle) pour 4,1M€ le 11/12/2019, générant une plus-value de 3,4M€.
 - ✓ Archives Pastourelle 2 (cession partielle) pour 30,8M€ le 18/12/2019, générant une plus-value du même montant.
- Autres cessions :
 - ✓ Grenoble (389716) pour 3,3M€ le 06/11/2019, cession partielle générant une plus-value de 3,2M€.
 - ✓ Paris Provence (756181) pour un montant de 1,1M€ le 04/12/2019, générant une plus-value du même montant.
 - ✓ Lannion Zone Ouest (22134), Zone Est (229719) et Zone Crugil (229445) le 10/12/2019 pour un montant global de 8,5M€ générant une plus-value de 8,3M€. L'encaissement a eu lieu en décembre pour 4,3M€ et le solde en janvier 2020 pour 4,2M€.
- Fermeture de la boutique de la boutique Toulouse Wilson (316171) fin juin 2019, et résiliation du bail le 31/12/2019. Le désinvestissement du Droit au bail a été comptabilisé en décembre (VNC =0).
- Levée d'option anticipée du contrat de crédit-bail du site de St Malo (359589) du contrat Routers 3, le 19/12/2019, pour un montant de 0,2M€.

Evénements post- clôture

Les conséquences de la pandémie de Coronavirus (COVID-19) sur les activités de la Société et l'évolution de sa situation sont, à ce stade, difficilement prévisibles.

3. REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions des règlements ANC 2014-03, ANC 2015-06 et ANC 2016-07 de l'Autorité des Normes Comptables homologué par arrêté ministériel du 8 septembre 2014 relatif au Plan Comptable Général.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, intangibilité du bilan d'ouverture, image fidèle, régularité et sincérité conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les principales méthodes utilisées sont décrites ci-dessous..

Immobilisations :

Immobilisations incorporelles

Le coût d'acquisition d'une immobilisation incorporelle acquise séparément est constitué de :

- Son prix d'achat y compris les droits de douanes et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlements,
- De tous les coûts directement attribuables à la préparation de l'actif en vue de l'utilisation envisagée

Droit au bail

Ce poste comprend les éléments suivants :

- La valeur des droits au bail issus des différentes transmissions universelles de patrimoine réalisées depuis 2006;
- Les fonds commerciaux acquis par FTIMMO H ;
- Les malis de fusion constatés suite aux opérations de transmissions universelles de patrimoine et qui représente l'écart négatif entre l'actif net reçu et la valeur comptable de la participation.

Suite à la directive comptable européenne transposée en droit comptable français à partir du 1^{er} janvier 2016 les droits au bail et malis de fusion donnent lieu à un amortissement linéaire sur la durée résiduelle du bail, représentant la consommation des avantages économiques générés par cet actif. S'ils n'ont pas pu être alloué à un actif et que la société n'est pas en mesure de réaliser un test de dépréciation.

Seules les boutiques Premium qui ont une durée de vie infinie sont non amorties et font l'objet de test de perte de valeur annuelle.

A noter : l'amortissement du droit au bail et mali de fusion est non déductible fiscalement.

Le tableau ci-dessous précise en détail les valeurs composant le poste :

Libellé	valeur Brute	Cumul Dépréciation	Cumul Amortiss.	Valeur Nette
Droit au bail	5 866 129	-1 238 905	-4 373 529	253 695
Total	5 866 129	-1 238 905	- 4 373 529	253 695

Suite aux résiliations des baux boutiques de Neuilly en juin 2019, et de Toulouse Wilson à fin décembre 2019, les Droits aux Bail ont été désinvestis pour les montants respectifs de 419 792 € et 2 920 554 €

Immobilisations corporelles

A la clôture de l'exercice, le patrimoine de la société comprend 288 immeubles ou parties d'immeubles donnés pour la plupart en location à Orange (285 au 31/12/2018).

Le coût d'acquisition d'une immobilisation corporelle acquise séparément est constitué de :
Son prix d'achat y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlements,
Tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner,
L'estimation initiale des coûts de démantèlement, d'enlèvement et de restauration du site sur lequel elle est située, en contrepartie de l'obligation encourue.

Et par option :

Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes, liés à l'acquisition,

Les coûts d'emprunts pour financer l'acquisition, pendant la période de production de cet actif.

Les éléments principaux d'immobilisations corporelles qui ont des utilisations différentes, qui procurent des avantages économiques selon des rythmes différents, ou qui doivent faire l'objet de remplacement à intervalles réguliers, sont comptabilisés séparément et font l'objet d'un plan d'amortissement propre.

Les éléments d'actif, nets de leur valeur résiduelle, font l'objet de plans d'amortissement déterminés en fonction du rythme de consommation des avantages économiques attendus à compter de la date de mise en service de l'actif. Les plans d'amortissement n'ont pas été modifiés au cours de l'exercice.

Les méthodes comptables retenues sont les suivantes :

NATURE	DUREE	METHODE
Constructions immeubles banalisés	25 ans	Linéaire
Constructions immeubles techniques	20 ans	Linéaire
Agencement aménagement des constructions	10 ans	Linéaire
Installations générales diverses	10 ans	Linéaire

Cessions corporelles

Les cessions d'ensembles immobiliers s'établissent sur l'exercice clos au 31/12/2019 à 101 701 909 € et ont généré un résultat de cession (plus-value) de 97 705 029€.

Acquisitions corporelles

Les principales acquisitions de l'exercice concernent des ensembles immobiliers et se composent comme suit :

Des acquisitions de sites:

- Le 30/01/2019 LO Lannion pour un montant de 26 €
- Le 19/06/2019 LO Marseille Lulli pour un montant de 1 050 703.86 €
- Le 19/12/2019 LO St Malo pour un montant de 122 837 €
- Le 04/12/19 Paris Provence pour un montant de 1 875 156 €
- Le 04/12/19 Dijon pour un montant de 806 359 €
- Le 04/12/19 Nice Ribotti pour un montant de 2 440 959 €

Des travaux d'agencement et de construction pour 5 161 275€ ont été mises en service principalement sur le site de Lyon Lacassagne pour 4 644 717€ (rénovation central téléphonique / études et travaux géothermie)

Dépréciation des actifs

Les actifs immobilisés, incorporels et corporels, font l'objet d'une dépréciation lorsque, du fait d'événements ou de circonstances intervenus au cours de l'exercice (obsolescence, dégradation physique, changements importants dans le mode d'utilisation, performances inférieures aux prévisions, chutes des revenus et autres indicateurs externes...), leur valeur actuelle apparaît durablement inférieure à leur valeur nette comptable ; la valeur actuelle est la valeur la plus élevée de la valeur vénale ou de la valeur d'usage.

Les tests de dépréciation sont réalisés par groupe d'actifs en comparant la valeur actuelle et la valeur nette comptable (lorsqu'une dépréciation apparaît nécessaire, le montant comptabilisé est égal à l'écart entre la valeur nette comptable et la valeur actuelle).

Pour les actifs destinés à être cédés, la valeur actuelle est déterminée sur la base de la valeur vénale, celle-ci étant appréciée par référence aux prix de marché.

Immobilisations financières

Participations et autres titres :

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

Titres de participation

Les titres de participation sont inscrits au bilan à leur valeur d'acquisition ou d'apport.

Une dépréciation est constituée à la clôture de l'exercice lorsque la valeur d'utilité est inférieure au coût d'acquisition.

A la clôture de chaque exercice, la valeur d'utilité de chaque ligne de titres est appréciée sur la base :

De la quote-part des capitaux propres, des résultats de la filiale et de ses perspectives d'avenir ;
Des éléments ayant servi à l'évaluation des titres lors de leurs acquisitions.

Des informations concernant ces participations sont données dans le tableau « liste des filiales et participations ».

Disponibilités et concours bancaires courants

Les disponibilités sont constituées par les liquidités immédiatement disponibles.

Créances et dettes

Les créances et les dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Le compte courant FTIMMO H chez OSA a fait l'objet d'une convention de gestion de trésorerie. Il est porteur d'intérêts, au taux du marché.

Opérations en devise

Non applicable.

Provisions règlementées

Les provisions règlementées figurant au bilan sont détaillées sur l'état des provisions et font partie des capitaux propres au bilan.

Provisions pour risques et charges

Conformément au règlement 2000-06 du Comité de Réglementation Comptable relatif aux passifs, toute obligation de la société à l'égard d'un tiers susceptible d'être estimée avec une fiabilité suffisante et donnant lieu à une sortie probable de ressources sans contrepartie fait l'objet d'une comptabilisation en provision.

Indemnités de départ à la retraite

La société FTIMMO H n'emploie pas de salarié.

Reconnaissance du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de FTIMMO H de 169 491 660€ est composé de la refacturation annuelle des éléments suivants :

- Loyers et charges locatives pour 149 989 534€
- Taxes Foncières pour 17 723 719 €
- Taxes sur les bureaux pour 1 492 239 €
- Refacturation droit au bail 172 677 €
- Autres impôts et taxes pour 53 491 €
- Refacturation OSA accomp DataRoom pour 60 000 €

Opérations à long terme

Non applicable

Contrats de crédit-bail

Programmes de crédit bail dont l'option a été levée :

Crédit-bail Hélène1 :

Signé en 2002 pour 12 ans avec HSBC et un pool de banques, ce crédit-bail Immobilier concernait 40 NOIMM et s'élevait à 257,5M€ à l'origine (277,2 M€ corrigé d'une écriture de remise à la valeur historique de 19,6 M€). La valeur résiduelle du contrat est de 48,1 M€.

Levées d'option :

- L'immeuble de Caen a fait l'objet d'une levée d'option partielle anticipée le 30 juin 2009.
- L'immeuble de Paris Banque a fait l'objet d'une levée d'option totale anticipée au 30 novembre 2012 et a été cédé le 27/06/2013.

L'ensemble des immeubles a fait l'objet d'une levée d'option totale à l'échéance le 25 mars 2014. Le coût de la levée d'option s'est élevé à 47,8 M€.

Crédit-bail Lannion :

Signé le 31 janvier 2011 pour 12 ans avec HSBC et BPI France (ex OSEO), il concerne 4 NOIMM et s'élève à 39,2 M€. La valeur résiduelle du contrat est de 1 € pour le site. Il fait l'objet d'un différé de paiement. Lannion est établi sur la base d'un taux Euribor 3 mois indicatif augmenté de 0,75%. La variation du taux est couverte par une convention de swap établie entre FTIMMO H et la trésorerie d'ORANGE 17 février 2011 (taux fixe figé le 17 février 2011 : 3,1675%).

Par ailleurs, FT IMMO H s'est engagé à réaliser dans un délai de 7 ans à compter de la signature (soit jusqu'au 31/01/2018) un programme de rénovation pour un budget approximatif de 17 M€ HT.

Le 29/04/2016, le contrat a été renégocié comme suit :

- remboursement de la dette différée pour un montant de 10,6 M€ (HT de 8,9 M€ et TVA de 1,7 M€),
- réduction de la durée du crédit-bail de 12 à 8 ans, la dernière échéance est fixée au 30/01/2019,
- suppression de l'engagement de réalisation de travaux de 17M€,
- résiliation du contrat de couverture Swap pour 4,2M€.

Le 31/01/2019, le programme de crédit bail a fait l'objet d'une levée d'option totale à l'échéance pour 1€.

Programmes de crédit bail actifs :

Crédit-bail Routers 1 –Scala :

Signé en 2008 pour 12 ans avec HSBC, il concerne 35 NOIMM. Il s'élevait à 95,9 M€ à l'origine. La valeur résiduelle du contrat est de 1 € par NOIMM. Il fait l'objet d'un différé de paiement. Routers 1 est établi sur la base d'un Euribor à 3 mois augmenté de 0,8%. La variation du taux est couverte par une convention de swap établie entre FTIMMO H et la trésorerie d'ORANGE le 1er juillet 2008 (taux fixe figé le 1er juillet 2008 : 4,77%).

Levées d'option anticipée :

- Digne les Bains : levée d'option partielle le 30 juin 2011. Cette levée d'option a été suivie d'une cession à la Communauté des Communes des Trois Vallées.
- Aubagne : levée d'option totale le 28 juin 2013, cédé le 1er juillet au Département des Bouches du Rhône.

Suite à ces levées d'option, la valeur du crédit-bail est de 93,4 M€.

Crédit-bail Routers 2 :

Signé en 2009 pour 12 ans avec GENEFIM, et CMCIC LEASE, il concerne 64 NOIMM et s'élève à 139,5 M€. La valeur résiduelle du contrat est de 1 € par NOIMM. Il fait l'objet d'un différé de paiement. Routers II est établi sur la base du taux Euribor 3 mois augmenté de 1,5%. La variation du taux est couverte par une convention de swap établie entre FTIMMO H et la trésorerie d'ORANGE le 20 juillet 2010 (taux fixe figé le 11 juin 2010 : 2,553%).

Levées d'option anticipées :

- Bastia (2B0338 et 2B9265) : levée d'option totale le 15/12/2014. En mai 2016, l'immeuble 2B0338 a été cédé en totalité et l'immeuble 2B9265 a été cédé partiellement.
- Marseille Valmante (139635) : levée d'option totale le 30/06/2015, et cession le 31/07/2015 en totalité.
- Istres Rassuen (139852) : levée d'option totale le 30/09/2018, et cession partielle le 06/11/2018.

Suite à ces levées d'option, la valeur du crédit-bail s'élève à 133,9 M€.

Crédit-bail Routers 3 :

Signé le 15 novembre 2010 pour 12 ans avec HSBC - OSEO, il concerne 70 NOIMM (dont 64 rachetés le 20 décembre 2010 et 6 qui rachetés en janvier 2011). Il s'élève à 149,9M€. La valeur résiduelle du contrat est de 1 € par NOIMM. Il fait l'objet d'un différé de paiement. Routers 3 est établi sur la base d'un taux Euribor 3 mois augmenté de 0,75%. La variation du taux est couverte par une convention de swap établie entre FTIMMO H et la trésorerie d'ORANGE le 20 janvier 2011 (taux fixe figé le 13 janvier 2011 : 2,965%).

Levées d'option anticipées :

- Sarcelles (955856) : levée d'option partielle réalisée le 17/07/2017 sur le terrain d'assiette pour 44k€ et cession le 01/09/2017 pour 50K€ à Eiffage. Une servitude de cour commune d'une superficie de 828m² a été constituée au profit d'Eiffage. La valorisation arrêtée à 150K€ a été versée au crédit bailleur par Eiffage.
- Massy (917053) : levée d'option partielle réalisée pour 1€ dans le cadre d'une expropriation au profit du syndicat intercommunal d'assainissement de la Bièvre – Moins-value constatée sur le terrain pour 26K€ (IFRS).
- Marseille Lulli (139344) : levée d'option totale réalisée le 19/06/2019, et cession partielle réalisée le 11/12/2019
- St Malo Découverte (359589) a fait l'objet d'une levée d'option totale le 19/12/2019.

Suite à ces levées d'option, la valeur du crédit-bail s'élève à 145,8M€.

Crédit-bail Data Center /VDR1 :

Signé le 7 octobre 2010 pour 12 ans avec NATIXIS BAIL, il concerne la construction d'un Data Center sur la commune de Val de Reuil. NATIXIS BAIL finance l'investissement dans la limite de 112 M€ HT (dont 76 M€ pour la 1ère tranche y compris prix d'acquisition du terrain et 36 M€ pour la 2ème tranche), avec tolérance de dépassement de 10% maximum.

- L'achèvement des travaux de la 1ère tranche a eu lieu en juin 2012, l'enveloppe de crédit-bail a été arrêtée à 65 M€.
- L'achèvement des travaux de la 2ème tranche a eu lieu en mars 2014, l'enveloppe de crédit-bail a été arrêtée à 4,2 M€ (avenant n°2 du 14 avril 2014).
- L'achèvement des travaux de la tranche 3.1 a eu lieu le 29 octobre 2014 pour un montant de 14,4 M€ (avenant n° 3 du 18/02/2015)
- L'achèvement des travaux de la tranche 3.2 a eu lieu le 17 décembre 2014 pour un montant de 39,7 M€ (avenant n° 3 du 18/02/2015)

La valeur résiduelle du contrat est de 1 €. Il fait l'objet d'un différé de paiement. Val de Reuil est établi sur la base d'un taux Euribor 3 mois augmenté de 0,90%. Pour la 1ère tranche, la variation du taux est couverte par une convention de swap établie entre FTIMMO H et la trésorerie d'ORANGE le 26 novembre 2010 (taux fixe figé le 26 novembre 2010 : 3,059%).

Le montant du crédit-bail s'élève à 123,2M€.

Avenant du 03/10/2018

Dans le cadre de la construction d'un nouveau Data Center (VDR2), une réduction d'assiette a été réalisée sur le Data Center VDR1 comme suit :

- transfert d'une parcelle de terrain de la Tranche 1 pour un montant de 0,8M€
- transfert d'un bâtiment technique (transformateur électrique) de la Tranche 3.1 pour un montant de 5,6M€

L'assiette foncière ainsi que le bâtiment technique (transformateur électrique) ont été intégrés dans l'enveloppe du nouveau Data Center (Cf. § 8.11)

Suite à ce transfert, la valeur du crédit-bail s'élève à 116,8M€

Crédit-bail La Banque Postale 1 :

Signé le 30 septembre 2013 pour 12 ans avec la Banque Postale, il concerne 7 NOIMM et s'élève à 30,6 M€. La valeur résiduelle du contrat est de 1 € par NOIMM. Il fait l'objet d'un différé de paiement. Le crédit-bail Banque Postale est établi sur la base d'un taux Euribor 3 mois augmenté de 0,87%. La variation du taux n'est pas couverte par une convention de swap.

Crédit-bail La Banque Postale 2:

Signé le 28 janvier 2016 pour 12 ans avec la Banque Postale, il concerne 8 NOIMM et s'élève à 48,6 M€. La valeur résiduelle du contrat est de 1 € par NOIMM. Il ne fait pas l'objet de différé de paiement. Le crédit-bail Banque Postale est établi sur la base d'un taux Euribor 3 mois augmenté de 0,65%. La variation du taux n'est pas couverte par une convention de swap.

Crédit-bail Routers 5 :

Signé le 31/01/2017 pour 12 ans avec GENEFIM, le crédit-bail Routers 5 concerne 10 NOIMM et s'élève à 33,3 M€. La valeur résiduelle du contrat est de 1 € par NOIMM. Il ne fait pas l'objet de différé de paiement. Le crédit-bail est établi sur la base d'un taux Euribor 3 mois augmenté de 0,56%. La variation du taux n'est pas couverte par une convention de swap

Programmes de crédit bail non actifs :

Crédit-bail Lacassagne (Généfim) :

Le 17 juillet 2015, signature par FTIMMO H d'un Contrat de Promotion Immobilière (CPI) avec le promoteur Pitch pour la construction des deux immeubles tertiaires pour 68M€.

Le 21 octobre 2016, FTIMMO H a signé avec GENEFIM un crédit-bail d'une durée de 11 ans avec une prise d'effet à la date de livraison de l'ensemble immobilier et définie au plus tard le 31.01.2020. Le montant prévisionnel s'élève à 104 M€ (CPI pour 68M€, terrain : 24,2M€ et travaux d'aménagement des constructions : 11,8M€) avec un maximum de 115 M€. Le crédit-bail est établi sur la base d'un taux Euribor 3 mois augmenté de 0,707%.

A cette même date, les opérations suivantes ont été réalisées :

- Cession au crédit bailleur du terrain / volume 2 devant porter les nouvelles constructions : 24,2 M€.
 - ✓ En IFRS, ce bien a été maintenu à l'actif pour sa valeur historique (0,6 M€)
 - ✓ La contrepartie de la trésorerie reçue (24,2 M€) constitue une dette financière additionnelle qui sera remboursée au travers du paiement des échéances de crédit-bail
- Substitution de la société GENEFIM à FTIMMO H dans ses droits et obligations au titre du CPI en qualité de maître d'ouvrage
- Une quote-part des travaux (3,4M€ sur les 68M€ du CPI) a fait l'objet en 2015 d'avance par FTIMMO H au promoteur au titre du CPI (dépôt du permis de construire). Cette avance remboursée par le crédit bailleur à FTIMMO H le 21.10.2016 est financée par le crédit-bail dans l'enveloppe de travaux de construction.

Durant la période préalable à la prise d'effet du crédit-bail, les charges suivantes seront supportées par FTIMMO H :

- Commission de non-utilisation de 0,18% l'an courant à compter du 01/08/2015 sur le montant non décaissé sur les 104 M€ de financement
- Pré-loyers de construction sur les décaissements du crédit bailleur
- Pré-loyers de TVA d'une durée forfaitaire de 4 mois au titre de chaque décaissement du crédit bailleur

Ces sommes sont calculées à la fin de chaque trimestre civil et seront payées par FTIMMO H au crédit bailleur à la date de prise d'effet du crédit-bail.

Crédit-bail DATA CENTER/ VDR2 :

Signé le 3 octobre 2018 pour 12 ans avec NATIXIS BAIL, il concerne la construction d'un deuxième Data Center sur la commune de Val de Reuil. NATIXIS BAIL finance l'investissement pour un montant de 82,7M€ comme suit :

- transfert d'une parcelle de terrain et d'un transformateur électrique (poste HTB), du 1er Data Center pour un montant de 6,4M€
- financement de la construction du nouveau Data Center pour un montant prévisionnel de 76.3M€.

La date de livraison prévisionnelle du Data Center s'établit au 31/12/2020.

La valeur résiduelle du contrat est de 1 € et Il ne fait pas l'objet de différé de paiement. Le crédit-bail est établi sur la base d'un taux Euribor 3 mois augmenté de 0,58%. La variation du taux n'est pas couverte par une convention de swap.

4. INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN

IMMOBILISATIONS

Immobilisations

Exprimé en €

Rubriques	Début d'exercice	Réévaluation	Acquisit., apports	Virement	Cession	Fin d'exercice
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT						
AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	9 206 475				3 340 346	5 866 129
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	9 206 475				3 340 346	5 866 129
Terrains	72 845 592		512 594		2 216 456	71 141 731
Constructions sur sol propre	342 847 852		5 220 787		12 338 884	335 729 754
Constructions sur sol d'autrui						
Const. Install. générales, agenc., aménag.	73 003 193		5 741 360		6 190 196	72 554 358
Install. techniques, matériel et outillage ind.						
Installations générales, agenc., aménag.						
Matériel de transport						
Matériel de bureau, informatique, mobilier						
Emballages récupérables et divers						
Immobilisations corporelles en cours	1 093 593		343 180			1 436 774
Avances et acomptes						
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	489 790 231		11 817 922		20 745 535	480 862 617
Participations évaluées par mise en équivalence						
Autres participations	4 268 496					4 268 496
Autres titres immobilisés						
Prêts et autres immobilisations financières	89 916		400		13 165	77 151
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	4 358 412		400		13 165	4 345 647
TOTAL GENERAL	503 355 118		11 818 322		24 099 047	491 074 393

Amortissements

Exprimé en €

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Diminutions	Fin d'exercice
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT				
AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	6 295 906	68 863	1 991 240	4 373 529
Terrains	345 170	41 217		386 387
Constructions sur sol propre	209 229 595	16 893 727	10 736 350	215 386 972
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales, agenc., aménag.	63 063 863	2 344 306	6 012 305	59 395 865
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agenc. et aménag. divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier				
Emballages récupérables, divers				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	272 638 628	19 279 250	16 748 655	275 169 224
TOTAL GENERAL	278 934 534	19 348 113	18 739 894	279 542 753

VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES

Rubriques	Dotations			Reprises			Mouvements
	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	
FRAIS ETBL AUT. INC.							
Terrains							
Construct.							
- sol propre	3 812 387			374 262			3 438 125
- sol autrui							
- installations							
Install. Tech.							
Install. Gén.							
Mat. Transp.							
Mat bureau							
Embal récup.							
CORPOREL.	3 812 387			374 262			3 438 125
Acquis. titre							
TOTAL	3 812 387			374 263			3 438 125

Dépréciations de l'actif

Exprimé en €

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Dépréciations immobilisations incorporelles	2 424 619		1 185 714	1 238 905
Dépréciations immobilisations corporelles	399 297	1 144 787	94 138	1 449 946
Dépréciation titres mis en équivalence				
Dépréciations titres de participation		50 775		50 775
Dépréciations autres immobilisations financières				
Dépréciations stocks et en cours				
Dépréciations comptes clients				
Autres dépréciations				
TOTAL	2 823 916	1 195 562	1 279 852	2 739 626

ETAT DES ECHEANCES DES CREANCES ET DES DETTES

Exprimé en €

ETAT DES CREANCES	Montant brut	1 an au plus	plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières	77 151		77 151
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	206 545 009	206 545 009	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux			
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices			
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	3 481 745	3 481 745	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses			
Groupe et associés	328 008 833	328 008 833	
Débiteurs divers	17 955 399	17 955 399	
Charges constatées d'avance	15 696	15 696	
TOTAL GENERAL	556 083 833	556 006 682	77 151
Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	1 an au plus	plus d'1 an, moins de 5 ans	plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine	225 824	225 824		
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers	10 000	10 000		
Fournisseurs et comptes rattachés (1)	120 918 906	41 714 503	79 204 403	
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat : impôt sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	34 467 484	34 467 484		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	1 205 173	1 205 173		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 736 155	1 736 155		
Groupe et associés	21 462 863	21 462 863		
Autres dettes				
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	176 367 236	176 367 236		
TOTAL GENERAL	356 393 641	276 953 413	79 204 403	
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés				

(1) dans les fournisseurs et comptes rattachés à plus de 5 ans, la majeure partie concerne les paiements différés des crédits-bails. Certains seront exigibles à moins de 5 ans mais contenu de leur valeur non significative et de la difficulté à les chiffrer nous ne faisons pas la distinction.

CREANCES, PRODUITS A RECEVOIR ET CHARGES A PAYER

Créances clients et comptes rattachés

Exprimé en €

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2019	31/12/2018	variation
Créances clients et comptes rattachés	206 545 009		206 545 009	204 606 015	1 938 994
- Orange SA	206 128 131		206 128 131	204 165 924	1 962 207
- Hors Groupe	416 878		416 878	440 091	(23 213)
Autres créances	349 445 976		349 445 976	330 191 762	19 254 214
- TVA	3 481 745		3 481 745	6 851 144	(3 369 399)
- Compte Courant + intégration fiscale	328 008 833		328 008 833	308 485 221	19 523 613
- Créance sur cession d'immos	17 955 399		17 955 399	14 855 398	3 100 001
Capital souscrit et appelé, non versé					
TOTAL	555 990 985		555 990 985	534 797 777	21 193 208

Charges à payer

Exprimé en €

	31/12/2019	31/12/2018	variation
DETTES FINANCIERES			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. Participatifs)			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
DETTES D'EXPLOITATION			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés (1)	2 017 817	5 301 463	(3 283 646)
Dettes fiscales et sociales (2)	1 205 173	1 265 682	(60 509)
DETTES DIVERSES			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 724 129	1 312 313	411 816
Autres dettes			
COMPTES DE REGULARISATION			
Produits constatés d'avance			
TOTAL	4 947 120	7 879 458	(2 932 338)

(1) dont CREDIT-BAIL

Lacassagne	216 000	
Lannion		1 619 503
Data Center	36 000	1 245 543
LBP2	824 418	823 172
ROUTERS 2	364 203	592 790
PUP LYON		503 174
autres	577 196	517 281
(2) dont ORGANIC	243 881	246 425
CVAE 2019	961 292	501 946
TF		517 311

COMPTES DE REGULARISATION

Charges constatées d'avance

Exprimé en €

	31/12/2019	31/12/2018	Variation
	Net	Net	Net
Charges d'exploitation	15 696	42 979	(27 283)
- Loyers	15 137	41 046	
- Charges locatives et de copropriétés	560	933	
- Taxes foncières		1 000	
Charges financières			
Charges exceptionnelles			
TOTAL DE L'ACTIF	15 696	42 979	(27 283)

Produits constatés d'avance

Exprimé en €

	31/12/2019	31/12/2018	Variation
	12	12	Net
Produits d'exploitation (1)	176 367 236	174 975 346	1 391 890
Produits financiers			
Produits exceptionnels			
TOTAL DU PASSIF	176 367 236	174 975 346	1 391 890

Le poste produits constatés d'avance d'exploitation concerne essentiellement de la refacturation des loyers annuels 2019 à Orange SA

(1) Correspond la refacturation annuelle des éléments suivants :

- loyers	153 732 786	152 593 591
- Charges locatives et copropriétés	130 729	162 932
- Taxes Foncières	16 842 877	16 713 128
- Taxes Bureaux	1 353 020	1 371 951
- Autres impôts	237 674	63 593
- Neutralisation de la PV de cession Lacassagne	4 070 150	4 070 150

INFORMATIONS SUR LES ENTREPRISES LIEES - BILAN

Rubriques	ORANGE SA	AUTRES FILIALES
ACTIF IMMOBILISE		
Capital souscrit non appelé		
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles		
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles		
Participations (1)		4 217 721
Créances rattachées à des participations		
Prêts		
Autres titres immobilisés		
Autres immobilisations financières		
ACTIF CIRCULANT		
Avances et acomptes versés sur commandes		
Créances clients et comptes rattachés	206 545 009	
Autres créances	328 008 833	
Capital souscrit appelé, non versé		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
DETTES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		
Avances et acomptes reçus sur commandes		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Produits de participations		
Autres produits financiers		
Charges financières		

Détail des sociétés des titres de participations (1)

-FTIMMO GESTION	39 000
-SCI CHENE GERMAIN (dont dépréciation de 50 775€)	4 166 237
-GIE RALLYE	12 484

CAPITAUX PROPRES ET COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

Capitaux propres

Le capital social de FTIMMO H se décompose à la clôture de 17 701 737 actions ordinaires au nominal de 15 € chacune.

- dont 17 701 733 actions avec Oranges SA à 15€
- dont 4 actions avec autres à 15€

Affectation des résultats de l'exercice 2018:

Les comptes de l'exercice 2018 ont fait apparaître un résultat de 66 505 056 €. Selon la décision de l'AGO statuant sur les comptes, ce profit a été affecté comme suit :

-distribution de dividendes à OSA 66 558 531 €

Exprimé en €

		31/12/2018	Distribution de dividendes	Autre variation	Résultat 2019	31/12/2019
Capital social ou individuel dont versé :	265 526 055	265 526 055				265 526 055
Primes d'émission, de fusion, d'apport		1 068 699				1 068 699
Ecart de réévaluation dont écart d'équivalence :						
Réserve légale		26 552 606				26 552 606
Réserves statutaires ou contractuelles						
Réserves réglementées						
Autres réserves						
Report à nouveau		60 198	(53 475)			6 723
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		66 505 056	(66 505 056)		97 091 158	97 091 158
Subventions d'investissement						
Provisions réglementées		14 139 812		3 438 125		17 577 937
TOTAL CAPITAUX PROPRES		373 852 425	(66 558 531)	3 438 125	97 091 158	407 823 177

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Provisions

Exprimé en €

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises		Fin d'exercice
			utilisées	non utilisées	
Provisions gisements miniers, pétroliers					
Provisions pour investissement					
Provisions pour hausse des prix					
Amortissements dérogatoires	14 139 812	3 812 387	374 263		17 577 937
Dont majorations exceptionnelles de 30 %					
Implantations étrangères avant 01/01/92					
Implantations étrangères après 01/01/92					
Provisions pour prêts d'installation					
Autres provisions réglementées					
PROVISIONS REGLEMENTEES	14 139 812	3 812 387	374 263		17 577 937
Provisions pour litiges					
Provisions pour garanties données aux clients					
Provisions pour pertes sur marchés à terme					
Provisions pour amendes et pénalités					
Provisions pour pertes de change					
Provisions pour indemnités de départ à la retraite					
Provisions pour impôts					
Provisions pour renouvellement immobilisations					
Provisions pour gros entretiens, grandes révis.					
Provisions charges soc. fisc. sur congés à payer					
Autres provisions pour risques et charges		581 878			581 878
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES		581 878			581 878
TOTAL GENERAL	14 139 812	4 394 265	374 263		18 159 815

ETAT DES DETTES

Etat des dettes

Exprimé en €

	31/12/2019	31/12/2018	Variation
DETTES FINANCIERES			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	225 824		225 824
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. Participatifs)	10 000	10 000	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
DETTES D'EXPLOITATION			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	120 918 906	168 576 089	(47 657 184)
- Fournisseurs	1 874 446	3 124 307	(1 249 861)
- Paiements différés des crédits-bails	117 026 642	160 150 319	(43 123 677)
-Fournisseurs Factures non parvenues	2 017 817	5 301 463	(3 283 646)
Dettes fiscales et sociales	35 672 657	35 606 323	66 334
- TVA	34 467 484	34 340 641	126 843
- CVAE	961 292	501 946	459 346
- Organic	243 881	246 425	(2 544)
-Taxe Foncière		517 311	
DETTES DIVERSES			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 736 155	1 327 141	409 014
Autres dettes - Intégration fiscale	21 462 863	2 197 587	19 265 276
TOTAL	180 026 405	208 755 805	(28 729 400)

5. INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

Résultat d'exploitation

Exprimé en €

CHIFFRE D'AFFAIRES NET	31/12/2019	31/12/2018	Variation
Ventes de marchandises			
Production vendue de biens			
Production vendue de services	169 491 660	172 338 719	(2 847 059)
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES NET	169 491 660	172 338 719	(2 847 059)
PRODUITS D'EXPLOITATION	31/12/2019	31/12/2018	Variation
Production stockée, immobilisée			
Subventions d'exploitation			
Reprises sur dépréciations, provisions, transferts de charges			
Autres produits	2 082 412	751 013	1 331 399
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	171 574 072	173 089 732	(1 515 661)
CHARGES D'EXPLOITATION	31/12/2019	31/12/2018	Variation
Achats de marchandises			
Variation de stock de marchandises			
Achats de matières premières, autres approvisionnements			
Variation de stock matières premières			
Autres achats et charges externes	67 428 100	75 580 903	(8 152 803)
- Achats non stocké fourniture et divers			
- Etudes et travaux			
- Sous-traitance générale	1 248 341	1 248 341	
- Crédit-bail immobilier (1)	52 158 750	59 748 327	(7 589 577)
- Charges d'intérêts de crédit-bail (2)	1 952 460	2 523 400	(570 939)
- Intérêts SWAP (3)	6 830 510	9 501 182	(2 670 672)
- Locations immobilières	1 542 663	1 243 337	299 326
- Charges locatives et copropriétés	47 884	70 423	(22 539)
- Entretien et réparation	375 489	102 650	272 840
- Charges de maintenance			
- Primes d'assurance	208 709	203 958	4 751
- Documentations	50		50
- Honoraires	3 062 257	938 190	2 124 067
- Commissions et services bancaires	985	1 096	(111)
Impôts, taxes et versements assimilés	20 799 060	21 239 733	(440 674)
- Taxes Foncière	15 204 023	16 355 429	(1 151 406)
- Cotisation foncière des entreprises		452	(452)
- CVAE	3 631 711	3 079 241	552 470
- Autres taxes	1 710 742	1 558 186	152 556
- Organic	252 583	246 425	6 159
Salaires, traitements, charges sociales			
Dotations aux amortissements et dépréciations	19 348 113	20 687 833	(1 339 720)
Dotations aux provisions pour risques et charges	581 878		581 878
Autres charges (*)	(15)	302 701	(302 715)
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	108 157 136	117 811 170	(9 654 034)
RESULTAT D'EXPLOITATION	63 416 935	55 278 562	8 138 374

(*) Indemnité versée de 300 000 € pour non réalisation d'une clause de cession.

(1) ventilation des redevances de crédit-bail

Crédit-bail	2019	2018	Variation
SCALA	7 743 744,04	7 743 744,04	0,00
ROUTERS 2	11 160 676,60	11 203 973,59	-43 296,99
ROUTERS 3	12 330 834,83	12 482 352,40	-151 517,57
LANNION	673 073,96	8 058 345,61	-7 385 271,65
DATA CENTER	5 592 393,79	5 048 739,52	543 654,27
LA POSTE	2 547 619,52	2 547 619,52	0,00
DATA CENTER 2	406 265,36	406 265,36	0,00
DATA CENTER 3.1	756 959,60	1 328 884,60	-571 925,00
DATA CENTER 3.2	4 173 938,88	4 173 938,88	0,00
LBP2	3 995 173,04	3 976 393,07	18 779,97
ROUTERS 5	2 778 070,76	2 778 070,76	0,00
TOTAL	52 158 750,38	59 748 327,35	-7 589 576,97

(2) ventilation des intérêts financiers sur crédit-bail

Crédit-bail	2019	2018	Variation
ROUTERS 1	131 125,87	253 165,58	-122 039,71
ROUTERS 2	727 738,82	973 696,52	-245 957,70
ROUTERS 3	331 331,24	403 308,08	-71 976,84
LANNION	-1 208,80	24 929,27	-26 138,07
DATA CENTER	465 352,52	530 223,75	-64 871,23
LA POSTE	122 093,15	137 027,52	-14 934,37
LBP2	116 839,82	130 226,84	-13 387,02
ROUTERS 5	59 187,79	70 822,16	-11 634,37
TOTAL	1 952 460,41	2 523 399,72	-570 939,31

La baisse de 0,6 M€ s'explique essentiellement par la baisse du taux d'intérêt

(3) ventilation des intérêts financiers SWAP sur crédit-bail

SWAP	2019	2018	variation
ROUTERS 1	2 039 678,06	2 804 140,48	-764 462,42
ROUTERS 2	1 097 093,71	2 415 215,11	-1 318 121,40
ROUTERS 3	2 197 192,59	2 609 667,29	-412 474,70
DATA CENTER	1 496 545,61	1 672 158,82	-175 613,21
TOTAL	6 830 509,97	9 501 181,70	-2 670 671,73

Reclassement d'intérêts SWAP financier en exploitation qui se rattache à son sous-jacent le crédit-bail

Ventilation du chiffre d'affaires

Exprimé en €

Rubriques	Chiffre d'affaires France	Chiffre d'affaires Export	Total 31/12/2019	Total 31/12/2018	Répartition des rubriques du CA total
Loyer	149 693 175		149 693 175	153 992 836	88%
Provision sur charges	51 998		51 998	61 024	0%
Regularisation de charges	244 361		244 361	270 196	0%
Taxes Foncières	17 723 719		17 723 719	16 144 424	10%
Taxes Bureaux	1 492 239		1 492 239	1 619 410	1%
Autres Impôts	53 491		53 491	52 513	0%
Refacturation droit au bail	172 677		172 677	198 316	0%
Divers	60 000		60 000		0%
Total	169 491 661		169 491 661	172 338 719	100%

Résultat financier

Rubriques	31/12/2019	31/12/2018	Variation
Bénéfice attribué ou perte transférée			
Perte supportée ou bénéfice transféré			
Produits financiers de participations			
Autres intérêts et produits assimilés	89 612	109 368	(19 756)
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges			
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
PRODUITS FINANCIERS	89 612	109 368	(19 756)
Dotations financières aux amortis., dépréciations et provisions	50 775		50 775
Intérêts et charges assimilées	2 635 333	1 905 536	729 797
Différences négatives de change			
Charges sur cessions de valeurs mobilières de placement			
CHARGES FINANCIERES	2 686 108	1 905 536	780 572
RESULTAT FINANCIER	(2 596 496)	(1 796 168)	(800 328)

Le résultat financier correspond principalement aux charges d'intérêts de compte courant pour 1 476 090 €

Résultat exceptionnel

En 2019, le résultat exceptionnel de 92 397 915 € est principalement composé de :

- Prix de cession des immeubles corporels vendus pour	101 701 909 €
- Produit except sur op de gestion sur ex antérieur	74 037 €
- Reprise amortissement dérogatoire	374 263 €
- Reprise provisions immobilisations incorporelles	1 185 714 €
- Reprise provisions immobilisations corporelles	94 138 €
- Charges except sur operation de gestion	-728 908 €
- Dotation amortissements dérogatoires	-3 812 387 €
- Dotation pour dépréciation exceptionnelles	-1 144 787 €
- VNC des immos coprorelles incorporelles cédées	-1 349 107 €
- VNC des immos coprorelles corporelles cédées	-3 996 881 €

INFORMATION SUR LES ENTREPRISES LIEES - COMPTE DE RESULTAT

Eléments sur les postes des entreprises liées

Il n'y a pas de transaction significative au sens de l'article R-123-199-1 du Code de Commerce avec parties liées, qui n'auraient pas été conclues à des conditions normales de marché.

6. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

IMPOTS SUR LES BENEFICES

Le montant de l'impôt sur les bénéfices s'élève à 56 127 197€.

Depuis l'exercice 2002, FTIMMO H fait partie du groupe d'intégration fiscale dont Orange SA est la société tête de groupe.

La convention d'intégration fiscale prévoit que la charge d'impôt est supportée par la société comme en l'absence d'intégration fiscale. Elle est ainsi calculée sur son résultat fiscal propre. Les économies d'impôt réalisées par le groupe grâce aux déficits, correctifs, avoirs fiscaux et crédits d'impôts, sont conservées au niveau de la société mère et sont considérées comme un gain immédiat de l'exercice pour la mère exclusivement.

Au 31 décembre 2019, l'allègement net de la charge future d'impôt pour la société FTIMMO H (hors déficits reportables) représente un montant de 252 583 euros et les accroissements représentent un montant de 17 577 937 euros ce qui donne une situation fiscale différée nette de 17 325 353 euros (voir le détail ci-dessous).

SITUATION FISCALE DIFFEREE ET LATENTE

RUBRIQUES	MONTANT
Bases d'impôt sur :	
Provisions réglementées	
Provisions pour hausse de prix	
Provisions pour fluctuation des cours	
Provision pour investissements	
Amortissements dérogatoires	17 577 937
Subventions d'investissement	-
Provision pour risques divers	
TOTAL DES ACCROISSEMENTS (EN BASE)	17 577 937
Bases d'impôt payé d'avance sur :	
Charges non déductibles temporairement (déduire l'année suivantes) :	
C3S	252 583
Provison suite CF	
A déduire ultérieurement :	
Provision sur moins value latente immos	
Provision sur Mali	-
TOTAL DES ALLEGEMENTS (EN BASE)	252 583
SITUATION FISCALE DIFFEREE NETTE (EN BASE)	17 325 353
Impôt sur :	
Plus values différées	
Crédit à imputer sur :	
Amortissement réputés différés	
Déficit reportables	
Moins values à long terme	
SIUTUATION FISCALE LATENTE NETTE (EN BASE)	-

FTIMMO H est imposé à l'impôt sur les sociétés au régime de droit commun au taux de 28% pour les bénéfices plafonnés à 500 000 euros et au taux de 33,33% au-delà (hors contribution sociale sur les bénéfices de 3,30%)

SOCIETE MERE, FILIALES ET PARTICIPATIONS

Identité de la société mère consolidant les comptes de la société

Les comptes de la société sont consolidés suivant la méthode d'intégration globale dans les comptes consolidés élaborés par Orange SA.

Exprimé en €

Dénomination sociale - siège social	Forme	Montant capital	% détenu
ORANGE 78-84 rue Olivier de Serres 75505 PARIS CEDEX 15	SA	10 640 226 396	100

Tableau des filiales et des participations

Exprimé en €

(en milliers d'euros)	Capital social	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part de capital détenue	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffres d'affaires hors taxes du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés au cours de l'exercice
				Brute	Nette					
FILIALES (DETENUES A + DE 50 %)										
Nom de société										
FTIMMO GESTION	39 000	304 600	100,00%	39 000	39 000			226 617	23 499	
SCI CHENE GERMAIN	30 490	4 480 039	93,00%	4 217 012	4 166 437			370 000	(49 671)	
Total Filiales				4 256 012	4 205 437	0	0	596 617	-26 172	0
PARTICIPATIONS (DETENUES ENTRE 10 ET 50 %)										
Nom de société										
Total Participations				0	0	0	0			0
AUTRES PARTICIPATIONS										
GIE RALLYE				12 484	12 484					
Total Autres Participations				12 484	12 484	0	0	0	0	0
Total Filiales et Participations				4 268 496	4 217 921	0	0	596 617	-26 172	0

ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS HORS BILAN DONNES

Rubriques	Prix de ventes (en milliers d'euros)	Taux	Montants des garanties (en milliers d'euros)	Date limite de mise en œuvre de la garantie
Caution donnée à la SOCAMAB pour la filiale FTIMMO GESTION			8	
Engagements de loyers + charges locatives :			1 026	
Au cours de l'exercice 2008, Orange SA a contracté sur les marchés financiers un swap de taux d'intérêts à caractère de couverture pour le compte de FTIMMO H, permettant d'échanger le taux variable du crédit bail Scala (60671) contre un taux fixe. Au 31 décembre 2019, la valeur de marché de cet instrument financier s'élève à :			250	
Au cours de l'exercice 2010, Orange SA a contracté sur les marchés financiers un swap de taux d'intérêts à caractère de couverture pour le compte de FTIMMO H, permettant d'échanger le taux variable du crédit bail ROUTERS 2 (54079) contre un taux fixe. Au 31 décembre 2019, la valeur de marché de cet instrument financier s'élève à :			1 427	
Au cours de l'exercice 2010, Orange SA a contracté sur les marchés financiers un swap de taux d'intérêts à caractère de couverture pour le compte de FTIMMO H, permettant d'échanger le taux variable du crédit bail ROUTERS 3 (60453) contre un taux fixe. Au 31 décembre 2019, la valeur de marché de cet instrument financier s'élève à :			3 336	
Au cours de l'exercice 2012, Orange a contracté sur les marchés financiers un swap de taux d'intérêts à caractère de couverture pour le compte de FTIMMO H, permettant d'échanger le taux variable du crédit bail DATA CENTER (8515) contre un taux fixe. Au 31 décembre 2019, la valeur de marché de cet instrument financier s'élève à :			3 575	
TOTAL			9 622	

ENGAGEMENTS HORS BILAN RECUS

Rubriques	Montants des garanties (en milliers d'euros) au 31/12/2019	Date limite de mise en œuvre de la garantie
Convention d'honoraires fond de commerce / droit au bail		
Orléans	41	
St Grégoire		
Laon	1	
Pontarlier	35	
Toulouse Wilson		
Toulouse Esquirol	228	
Nice	109	
Neuilly		
TOTAL	414	

Rubriques	Montants des garanties (en milliers d'euros) au 31/12/2019	Date limite de mise en œuvre de la garantie
Loyers		
Orange SA	512 417	
Var très haut débit	8	
La Poste	9 796	
Autres	615	
TOTAL	522 836	

ENGAGEMENTS DE CREDIT-BAIL
(en K euros)

<i>Rubriques</i>	<i>Scala</i>	<i>Routers 2</i>	<i>Routers 3</i>	<i>Data Center</i>	<i>La Poste</i>	<i>Data Center Tr 2</i>	<i>Data Center Tr 3.1</i>	<i>Data Center Tr 3.2</i>	<i>LBP2</i>	<i>Lacassagne</i>	<i>Routers 5</i>	<i>VDR2</i>	<i>Total</i>
VALEUR D'ORIGINE	95 888	139 501	149 971	65 000	30 571	4 165	14 382	39 652	48 572	104 000	33 337	82 662	807 701
<i>Levée d'option</i>	2 969	5 594	4 075										12 638
Réduction d'assiette DTC1 vers DTC2				823			5 576						6 399
AMORTISSEMENTS													
Cumul exercices antérieurs	43 890	56 835	53 567	29 619	6 799	1 962	3 442	13 578	7 192	0	3 073	0	219 957
Exercice en cours	3 459	5 863	5 211	4 557	1 295	411	824	3 360	1 754	0	1 327	0	28 061
TOTAL	47 349	62 698	58 778	34 176	8 094	2 373	4 266	16 938	8 946	0	4 400	0	248 018
VALEUR NETTE	45 570	71 209	87 118	30 824	22 477	1 792	10 116	22 714	39 626	104 000	28 937	82 662	559 683
REDEVANCES PAYEES													
Cumul exercices antérieurs	70 061	84 604	75 463	22 903	8 065	1 244	3 738	10 665	11 306	0	5 473	0	293 522
Exercice en cours	25 217	27 750	16 807	5 767	2 238	393	894	3 842	4 111	0	2 886	0	89 905
TOTAL	95 278	112 354	92 270	28 670	10 303	1 637	4 632	14 507	15 417	0	8 359	0	383 427
REDEVANCES A PAYER													
A un an au plus	12 560	27 586	19 605	6 693	2 589	457	805	4 458	4 173	0	2 914	0	81 840
A plus d'1 an à moins de 5 ans	0	20 491	49 202	32 904	15 285	2 259	4 008	22 186	16 688	42 400	11 498	28 340	245 261
A plus de cinq ans	0	0	0	0	4 056	0	0	0	13 557	71 007	11 473	55 748	155 841
TOTAL	12 560	48 077	68 807	39 597	21 930	2 716	4 813	26 644	34 418	113 407	25 885	84 088	482 942
VALEUR RESIDUELLE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



FTIMMO H
6 PLACE D'ALLERAY
75015 PARIS
FRANCE



KPMG Audit
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex
France

Téléphone : +33 (0)1 55 68 68 68
Télécopie : +33 (0)1 55 68 73 00
Site internet : www.kpmg.fr

FTIMMO H S.A.

***Rapport du commissaire aux comptes sur les
comptes annuels***

Exercice clos le 31 décembre 2019
FTIMMO H S.A.
6, place d'Alleray - 75015 Paris



KPMG Audit
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex
France

Téléphone : +33 (0)1 55 68 68 68
Télécopie : +33 (0)1 55 68 73 00
Site internet : www.kpmg.fr

FTIMMO H S.A.

Siège social : 6, place d'Alleray - 75015 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2019

A l'attention de l'Assemblée générale des actionnaires de la société FTIMMO H S.A.,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société FTIMMO H S.A. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces comptes ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 5 mai 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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

Vérifications spécifiques

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

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration arrêté le 5 mai 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté du rapport de gestion relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du Code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

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

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

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

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

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation.
Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Mérignac, le 5 mai 2020

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.



Sébastien Haas
Associé



FTIMMO H

**6 PLACE D'ALLERAY
75015 PARIS**

Comptes annuels au 31/12/2019

- SOMMAIRE -

1. Comptes annuels et annexes aux comptes

FT IMMO H BILAN 2

FT IMMO H RESULTAT 4

2. Description de l'activité et faits marquants

Description de l'activité et faits marquants 2019 5

3. Règles et méthodes comptables

Règles et méthodes comptables 2019 7

4. Informations relatives au bilan

Immobilisations 15

Etat des échéances des créances et des dettes 17

Créances, Produits à recevoir et charges à payer 18

Comptes de regularisation 19

Informations sur les entreprises liées - Bilan 20

Capitaux propres et composition du capital social 21

Provision pour risques et charges 22

Etat des dettes 23

5. Informations relatives au compte de résultat

Résultats d'exploitation, financier et exceptionnel 24

Informations sur les entreprises liées - compte de résultat 27

6. Informations complémentaires

Impôt sur les bénéfices 28

Société mère, filiales et participations 29

Engagement hors bilan 30

Engagements de Crédit bail 31

Bilan Actif

Exprimé en €

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2019	31/12/2018
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial	5 866 129	5 612 434	253 695	485 951
Autres immobilisations incorporelles				
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	71 141 731	386 387	70 755 344	72 500 422
Constructions	408 284 112	276 232 783	132 051 330	143 158 290
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours	1 436 774		1 436 774	1 093 593
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	4 268 496	50 775	4 217 721	4 268 496
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	77 151		77 151	89 916
ACTIF IMMOBILISE	491 074 393	282 282 379	208 792 014	221 596 668
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	206 545 009		206 545 009	204 606 015
Autres créances	349 445 976		349 445 976	330 191 762
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
(dont actions propres :)				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités				107 487
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	15 696		15 696	42 979
ACTIF CIRCULANT	556 006 682		556 006 682	534 948 243
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	1 047 081 075	282 282 379	764 798 696	756 544 911

Bilan Passif

Exprimé en €

Rubriques	31/12/2019	31/12/2018
Capital social ou individuel (dont versé : 265 526 055)	265 526 055	265 526 055
Primes d'émission, de fusion, d'apport	1 068 699	1 068 699
Ecarts de réévaluation (dont écart d'équivalence :)		
Réserve légale	26 552 606	26 552 606
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours)		
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes)		
Report à nouveau	6 723	60 197
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	97 091 158	66 505 056
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	17 577 937	14 139 812
CAPITAUX PROPRES	407 823 177	373 852 425
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	581 878	
Provisions pour charges		
PROVISIONS	581 878	
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	225 824	
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)	10 000	10 000
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	120 918 906	168 576 089
Dettes fiscales et sociales	35 672 657	35 606 323
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 736 155	1 327 141
Autres dettes	21 462 863	2 197 587
Instruments de trésorerie		
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance	176 367 236	174 975 346
DETTES	356 393 641	382 692 486
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	764 798 696	756 544 911

Compte de résultat

Exprimé en €

Rubriques	France	Exportation	31/12/2019	31/12/2018
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	169 491 660		169 491 660	172 338 719
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	169 491 660		169 491 660	172 338 719
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges				
Autres produits			2 082 412	751 013
PRODUITS D'EXPLOITATION			171 574 072	173 089 732
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			67 428 100	75 580 903
Impôts, taxes et versements assimilés			20 799 060	21 239 733
Salaires et traitements				
Charges sociales				
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			19 348 113	20 687 833
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions			581 878	
Autres charges			(15)	302 701
CHARGES D'EXPLOITATION			108 157 136	117 811 170
RESULTAT D'EXPLOITATION			63 416 935	55 278 562
OPERATIONS EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers de participations				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			89 612	109 368
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
PRODUITS FINANCIERS			89 612	109 368
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			50 775	
Intérêts et charges assimilés			2 635 333	1 905 536
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIERES			2 686 108	1 905 536
RESULTAT FINANCIER			(2 596 496)	(1 796 168)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			60 820 440	53 482 394
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			74 037	196 334
Produits exceptionnels sur opérations en capital			101 701 909	61 225 558
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges			1 654 115	1 809 439
PRODUITS EXCEPTIONNELS			103 430 061	63 231 331
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			728 984	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital			5 345 987	9 900 046
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions			4 957 174	3 040 946
CHARGES EXCEPTIONNELLES			11 032 146	12 940 992
RESULTAT EXCEPTIONNEL			92 397 915	50 290 339
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise				
Impôts sur les bénéfices			56 127 197	37 267 677
TOTAL DES PRODUITS			275 093 745	236 430 431
TOTAL DES CHARGES			178 002 587	169 925 375
BENEFICE OU PERTE			97 091 158	66 505 056

2. DESCRIPTION DE L'ACTIVITE ET FAITS MARQUANTS

Activité de la société

La société FTIMMO H a pour objet la gestion, l'acquisition, la cession, la prise à bail et plus généralement toute opération de gestion et de commercialisation de ses biens immobiliers, notamment terrains, constructions en France et hors de France.

Statut de la société

FTIMMO H est une société anonyme de droit français, immatriculée le 30/03/2000 sous la référence SIREN Paris B 430 107 359 et le code activité 6820B.

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2019 dont le total est de 765 604 204 € et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste et dégageant un bénéfice de 97 091 158 €.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 01/01/2019 au 31/12/2019.

Les notes indiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Ces comptes ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale.

Faits marquants de l'exercice

T1-2019 :

- Cession partielle du site Temple Dabout (757271) le 25/01/2019 pour 51,5M€, générant une plus value de 48,8M€. Le bail commercial réciproque signé le 02/01/2018 a été transféré avec un loyer annuel de 2,85M€.
- Levée d'option à l'échéance du contrat de crédit-bail du site de Lannion (229765) au 31/01/2019 pour un montant de 1€ pour l'ensemble immobilier.

T2-2019 :

- Cession partielle de la zone Est2 du site de Lannion (229445) pour un montant de 1,5M€ le 01/04/2019 qui a généré un résultat de cession de 1,5M€. Orange SA a conclu un bail civil avec le nouveau bailleur pour 3 ans pour un loyer annuel de 20K€.
- Levée d'option anticipée du contrat de crédit-bail du site de Marseille Lulli (139344) du contrat Routers 3, au 19/06/2019 pour un montant de 1,1M€.

T3-2019 :

- Résiliation à l'amiable du bail de la boutique de Neuilly (920511) au 30/06/2019 afin de permettre à Orange SA de conclure un nouveau bail directement avec le bailleur. L'Impact est constitué du désinvestissement du droit au bail pour -0,2M€ (VNC).
- Cession partielle du site Invalides (755072) pour un montant de 0,6M€ le 22/07/2019 à l'hôtel 5 CODET ayant généré une plus value de 0,1M€.

- Cession partielle du site de Toulon (839437) pour un montant de 0,1M€ le 22/07/2019 à la société ESCOTA, (expropriation partielle pour l'élargissement de l'autoroute A57).
- Cession partielle du site de Nancy (549227) pour un montant de 0,1M€ le 13/08/2019.
- Droits d'enregistrement : lors de la levée d'option du programme Helene en mars 2014, FTIMMO H s'était engagé à vendre dans les 5 ans certains sites et avait bénéficié de paiement de droits réduits. Cet engagement n'ayant pas été tenu pour 6 sites, FTIMMO H a demandé une régularisation auprès de l'administration fiscale. A ce jour, 2 sites ont été régularisés et payés pour 0,1M€ et 4 autres sites font l'objet d'une provision jusqu'à la réception des Avis de Mise en Recouvrement (0,6M€) :

T4-2019 :

- Cessions Recovery Capex :
 - ✓ Marseille Lulli (cession partielle) pour 4,1M€ le 11/12/2019, générant une plus-value de 3,4M€.
 - ✓ Archives Pastourelle 2 (cession partielle) pour 30,8M€ le 18/12/2019, générant une plus-value du même montant.
- Autres cessions :
 - ✓ Grenoble (389716) pour 3,3M€ le 06/11/2019, cession partielle générant une plus-value de 3,2M€.
 - ✓ Paris Provence (756181) pour un montant de 1,1M€ le 04/12/2019, générant une plus-value du même montant.
 - ✓ Lannion Zone Ouest (22134), Zone Est (229719) et Zone Crugil (229445) le 10/12/2019 pour un montant global de 8,5M€ générant une plus-value de 8,3M€. L'encaissement a eu lieu en décembre pour 4,3M€ et le solde en janvier 2020 pour 4,2M€.
- Fermeture de la boutique de la boutique Toulouse Wilson (316171) fin juin 2019, et résiliation du bail le 31/12/2019. Le désinvestissement du Droit au bail a été comptabilisé en décembre (VNC =0).
- Levée d'option anticipée du contrat de crédit-bail du site de St Malo (359589) du contrat Routers 3, le 19/12/2019, pour un montant de 0,2M€.

Evénements post- clôture

Les conséquences de la pandémie de Coronavirus (COVID-19) sur les activités de la Société et l'évolution de sa situation sont, à ce stade, difficilement prévisibles.

3. REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions des règlements ANC 2014-03, ANC 2015-06 et ANC 2016-07 de l'Autorité des Normes Comptables homologué par arrêté ministériel du 8 septembre 2014 relatif au Plan Comptable Général.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, intangibilité du bilan d'ouverture, image fidèle, régularité et sincérité conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les principales méthodes utilisées sont décrites ci-dessous..

Immobilisations :

Immobilisations incorporelles

Le coût d'acquisition d'une immobilisation incorporelle acquise séparément est constitué de :

- Son prix d'achat y compris les droits de douanes et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlements,
- De tous les coûts directement attribuables à la préparation de l'actif en vue de l'utilisation envisagée

Droit au bail

Ce poste comprend les éléments suivants :

- La valeur des droits au bail issus des différentes transmissions universelles de patrimoine réalisées depuis 2006;
- Les fonds commerciaux acquis par FTIMMO H ;
- Les malis de fusion constatés suite aux opérations de transmissions universelles de patrimoine et qui représente l'écart négatif entre l'actif net reçu et la valeur comptable de la participation.

Suite à la directive comptable européenne transposée en droit comptable français à partir du 1^{er} janvier 2016 les droits au bail et malis de fusion donnent lieu à un amortissement linéaire sur la durée résiduelle du bail, représentant la consommation des avantages économiques générés par cet actif. S'ils n'ont pas pu être alloué à un actif et que la société n'est pas en mesure de réaliser un test de dépréciation.

Seules les boutiques Premium qui ont une durée de vie infinie sont non amorties et font l'objet de test de perte de valeur annuelle.

A noter : l'amortissement du droit au bail et mali de fusion est non déductible fiscalement.

Le tableau ci-dessous précise en détail les valeurs composant le poste :

Libellé	valeur Brute	Cumul Dépréciation	Cumul Amortiss.	Valeur Nette
Droit au bail	5 866 129	-1 238 905	-4 373 529	253 695
Total	5 866 129	-1 238 905	- 4 373 529	253 695

Suite aux résiliations des baux boutiques de Neuilly en juin 2019, et de Toulouse Wilson à fin décembre 2019, les Droits aux Bail ont été désinvestis pour les montants respectifs de 419 792 € et 2 920 554 €

Immobilisations corporelles

A la clôture de l'exercice, le patrimoine de la société comprend 288 immeubles ou parties d'immeubles donnés pour la plupart en location à Orange (285 au 31/12/2018).

Le coût d'acquisition d'une immobilisation corporelle acquise séparément est constitué de :
Son prix d'achat y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlements,
Tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner,
L'estimation initiale des coûts de démantèlement, d'enlèvement et de restauration du site sur lequel elle est située, en contrepartie de l'obligation encourue.

Et par option :

Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes, liés à l'acquisition,

Les coûts d'emprunts pour financer l'acquisition, pendant la période de production de cet actif.

Les éléments principaux d'immobilisations corporelles qui ont des utilisations différentes, qui procurent des avantages économiques selon des rythmes différents, ou qui doivent faire l'objet de remplacement à intervalles réguliers, sont comptabilisés séparément et font l'objet d'un plan d'amortissement propre.

Les éléments d'actif, nets de leur valeur résiduelle, font l'objet de plans d'amortissement déterminés en fonction du rythme de consommation des avantages économiques attendus à compter de la date de mise en service de l'actif. Les plans d'amortissement n'ont pas été modifiés au cours de l'exercice.

Les méthodes comptables retenues sont les suivantes :

NATURE	DUREE	METHODE
Constructions immeubles banalisés	25 ans	Linéaire
Constructions immeubles techniques	20 ans	Linéaire
Agencement aménagement des constructions	10 ans	Linéaire
Installations générales diverses	10 ans	Linéaire

Cessions corporelles

Les cessions d'ensembles immobiliers s'établissent sur l'exercice clos au 31/12/2019 à 101 701 909 € et ont généré un résultat de cession (plus-value) de 97 705 029€.

Acquisitions corporelles

Les principales acquisitions de l'exercice concernent des ensembles immobiliers et se composent comme suit :

Des acquisitions de sites:

- Le 30/01/2019 LO Lannion pour un montant de 26 €
- Le 19/06/2019 LO Marseille Lulli pour un montant de 1 050 703.86 €
- Le 19/12/2019 LO St Malo pour un montant de 122 837 €
- Le 04/12/19 Paris Provence pour un montant de 1 875 156 €
- Le 04/12/19 Dijon pour un montant de 806 359 €
- Le 04/12/19 Nice Ribotti pour un montant de 2 440 959 €

Des travaux d'agencement et de construction pour 5 161 275€ ont été mises en service principalement sur le site de Lyon Lacassagne pour 4 644 717€ (rénovation central téléphonique / études et travaux géothermie)

Dépréciation des actifs

Les actifs immobilisés, incorporels et corporels, font l'objet d'une dépréciation lorsque, du fait d'événements ou de circonstances intervenus au cours de l'exercice (obsolescence, dégradation physique, changements importants dans le mode d'utilisation, performances inférieures aux prévisions, chutes des revenus et autres indicateurs externes...), leur valeur actuelle apparaît durablement inférieure à leur valeur nette comptable ; la valeur actuelle est la valeur la plus élevée de la valeur vénale ou de la valeur d'usage.

Les tests de dépréciation sont réalisés par groupe d'actifs en comparant la valeur actuelle et la valeur nette comptable (lorsqu'une dépréciation apparaît nécessaire, le montant comptabilisé est égal à l'écart entre la valeur nette comptable et la valeur actuelle).

Pour les actifs destinés à être cédés, la valeur actuelle est déterminée sur la base de la valeur vénale, celle-ci étant appréciée par référence aux prix de marché.

Immobilisations financières

Participations et autres titres :

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

Titres de participation

Les titres de participation sont inscrits au bilan à leur valeur d'acquisition ou d'apport.

Une dépréciation est constituée à la clôture de l'exercice lorsque la valeur d'utilité est inférieure au coût d'acquisition.

A la clôture de chaque exercice, la valeur d'utilité de chaque ligne de titres est appréciée sur la base :

De la quote-part des capitaux propres, des résultats de la filiale et de ses perspectives d'avenir ;
Des éléments ayant servi à l'évaluation des titres lors de leurs acquisitions.

Des informations concernant ces participations sont données dans le tableau « liste des filiales et participations ».

Disponibilités et concours bancaires courants

Les disponibilités sont constituées par les liquidités immédiatement disponibles.

Créances et dettes

Les créances et les dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Le compte courant FTIMMO H chez OSA a fait l'objet d'une convention de gestion de trésorerie. Il est porteur d'intérêts, au taux du marché.

Opérations en devise

Non applicable.

Provisions règlementées

Les provisions règlementées figurant au bilan sont détaillées sur l'état des provisions et font partie des capitaux propres au bilan.

Provisions pour risques et charges

Conformément au règlement 2000-06 du Comité de Réglementation Comptable relatif aux passifs, toute obligation de la société à l'égard d'un tiers susceptible d'être estimée avec une fiabilité suffisante et donnant lieu à une sortie probable de ressources sans contrepartie fait l'objet d'une comptabilisation en provision.

Indemnités de départ à la retraite

La société FTIMMO H n'emploie pas de salarié.

Reconnaissance du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de FTIMMO H de 169 491 660€ est composé de la refacturation annuelle des éléments suivants :

- Loyers et charges locatives pour 149 989 534€
- Taxes Foncières pour 17 723 719 €
- Taxes sur les bureaux pour 1 492 239 €
- Refacturation droit au bail 172 677 €
- Autres impôts et taxes pour 53 491 €
- Refacturation OSA accomp DataRoom pour 60 000 €

Opérations à long terme

Non applicable

Contrats de crédit-bail

Programmes de crédit bail dont l'option a été levée :

Crédit-bail Hélène1 :

Signé en 2002 pour 12 ans avec HSBC et un pool de banques, ce crédit-bail Immobilier concernait 40 NOIMM et s'élevait à 257,5M€ à l'origine (277,2 M€ corrigé d'une écriture de remise à la valeur historique de 19,6 M€). La valeur résiduelle du contrat est de 48,1 M€.

Levées d'option :

- L'immeuble de Caen a fait l'objet d'une levée d'option partielle anticipée le 30 juin 2009.
- L'immeuble de Paris Banque a fait l'objet d'une levée d'option totale anticipée au 30 novembre 2012 et a été cédé le 27/06/2013.

L'ensemble des immeubles a fait l'objet d'une levée d'option totale à l'échéance le 25 mars 2014. Le coût de la levée d'option s'est élevé à 47,8 M€.

Crédit-bail Lannion :

Signé le 31 janvier 2011 pour 12 ans avec HSBC et BPI France (ex OSEO), il concerne 4 NOIMM et s'élève à 39,2 M€. La valeur résiduelle du contrat est de 1 € pour le site. Il fait l'objet d'un différé de paiement. Lannion est établi sur la base d'un taux Euribor 3 mois indicatif augmenté de 0,75%. La variation du taux est couverte par une convention de swap établie entre FTIMMO H et la trésorerie d'ORANGE 17 février 2011 (taux fixe figé le 17 février 2011 : 3,1675%).

Par ailleurs, FT IMMO H s'est engagé à réaliser dans un délai de 7 ans à compter de la signature (soit jusqu'au 31/01/2018) un programme de rénovation pour un budget approximatif de 17 M€ HT.

Le 29/04/2016, le contrat a été renégocié comme suit :

- remboursement de la dette différée pour un montant de 10,6 M€ (HT de 8,9 M€ et TVA de 1,7 M€),
- réduction de la durée du crédit-bail de 12 à 8 ans, la dernière échéance est fixée au 30/01/2019,
- suppression de l'engagement de réalisation de travaux de 17M€,
- résiliation du contrat de couverture Swap pour 4,2M€.

Le 31/01/2019, le programme de crédit bail a fait l'objet d'une levée d'option totale à l'échéance pour 1€.

Programmes de crédit bail actifs :

Crédit-bail Routers 1 –Scala :

Signé en 2008 pour 12 ans avec HSBC, il concerne 35 NOIMM. Il s'élevait à 95,9 M€ à l'origine. La valeur résiduelle du contrat est de 1 € par NOIMM. Il fait l'objet d'un différé de paiement. Routers 1 est établi sur la base d'un Euribor à 3 mois augmenté de 0,8%. La variation du taux est couverte par une convention de swap établie entre FTIMMO H et la trésorerie d'ORANGE le 1er juillet 2008 (taux fixe figé le 1er juillet 2008 : 4,77%).

Levées d'option anticipée :

- Digne les Bains : levée d'option partielle le 30 juin 2011. Cette levée d'option a été suivie d'une cession à la Communauté des Communes des Trois Vallées.
- Aubagne : levée d'option totale le 28 juin 2013, cédé le 1er juillet au Département des Bouches du Rhône.

Suite à ces levées d'option, la valeur du crédit-bail est de 93,4 M€.

Crédit-bail Routers 2 :

Signé en 2009 pour 12 ans avec GENEFIM, et CMCIC LEASE, il concerne 64 NOIMM et s'élève à 139,5 M€. La valeur résiduelle du contrat est de 1 € par NOIMM. Il fait l'objet d'un différé de paiement. Routers II est établi sur la base du taux Euribor 3 mois augmenté de 1,5%. La variation du taux est couverte par une convention de swap établie entre FTIMMO H et la trésorerie d'ORANGE le 20 juillet 2010 (taux fixe figé le 11 juin 2010 : 2,553%).

Levées d'option anticipées :

- Bastia (2B0338 et 2B9265) : levée d'option totale le 15/12/2014. En mai 2016, l'immeuble 2B0338 a été cédé en totalité et l'immeuble 2B9265 a été cédé partiellement.
- Marseille Valmante (139635) : levée d'option totale le 30/06/2015, et cession le 31/07/2015 en totalité.
- Istres Rassuen (139852) : levée d'option totale le 30/09/2018, et cession partielle le 06/11/2018.

Suite à ces levées d'option, la valeur du crédit-bail s'élève à 133,9 M€.

Crédit-bail Routers 3 :

Signé le 15 novembre 2010 pour 12 ans avec HSBC - OSEO, il concerne 70 NOIMM (dont 64 rachetés le 20 décembre 2010 et 6 qui rachetés en janvier 2011). Il s'élève à 149,9M€. La valeur résiduelle du contrat est de 1 € par NOIMM. Il fait l'objet d'un différé de paiement. Routers 3 est établi sur la base d'un taux Euribor 3 mois augmenté de 0,75%. La variation du taux est couverte par une convention de swap établie entre FTIMMO H et la trésorerie d'ORANGE le 20 janvier 2011 (taux fixe figé le 13 janvier 2011 : 2,965%).

Levées d'option anticipées :

- Sarcelles (955856) : levée d'option partielle réalisée le 17/07/2017 sur le terrain d'assiette pour 44k€ et cession le 01/09/2017 pour 50K€ à Eiffage. Une servitude de cour commune d'une superficie de 828m² a été constituée au profit d'Eiffage. La valorisation arrêtée à 150K€ a été versée au crédit bailleur par Eiffage.
- Massy (917053) : levée d'option partielle réalisée pour 1€ dans le cadre d'une expropriation au profit du syndicat intercommunal d'assainissement de la Bièvre – Moins-value constatée sur le terrain pour 26K€ (IFRS).
- Marseille Lulli (139344) : levée d'option totale réalisée le 19/06/2019, et cession partielle réalisée le 11/12/2019
- St Malo Découverte (359589) a fait l'objet d'une levée d'option totale le 19/12/2019.

Suite à ces levées d'option, la valeur du crédit-bail s'élève à 145,8M€.

Crédit-bail Data Center /VDR1 :

Signé le 7 octobre 2010 pour 12 ans avec NATIXIS BAIL, il concerne la construction d'un Data Center sur la commune de Val de Reuil. NATIXIS BAIL finance l'investissement dans la limite de 112 M€ HT (dont 76 M€ pour la 1ère tranche y compris prix d'acquisition du terrain et 36 M€ pour la 2ème tranche), avec tolérance de dépassement de 10% maximum.

- L'achèvement des travaux de la 1ère tranche a eu lieu en juin 2012, l'enveloppe de crédit-bail a été arrêtée à 65 M€.
- L'achèvement des travaux de la 2ème tranche a eu lieu en mars 2014, l'enveloppe de crédit-bail a été arrêtée à 4,2 M€ (avenant n°2 du 14 avril 2014).
- L'achèvement des travaux de la tranche 3.1 a eu lieu le 29 octobre 2014 pour un montant de 14,4 M€ (avenant n° 3 du 18/02/2015)
- L'achèvement des travaux de la tranche 3.2 a eu lieu le 17 décembre 2014 pour un montant de 39,7 M€ (avenant n° 3 du 18/02/2015)

La valeur résiduelle du contrat est de 1 €. Il fait l'objet d'un différé de paiement. Val de Reuil est établi sur la base d'un taux Euribor 3 mois augmenté de 0,90%. Pour la 1ère tranche, la variation du taux est couverte par une convention de swap établie entre FTIMMO H et la trésorerie d'ORANGE le 26 novembre 2010 (taux fixe figé le 26 novembre 2010 : 3,059%).

Le montant du crédit-bail s'élève à 123,2M€.

Avenant du 03/10/2018

Dans le cadre de la construction d'un nouveau Data Center (VDR2), une réduction d'assiette a été réalisée sur le Data Center VDR1 comme suit :

- transfert d'une parcelle de terrain de la Tranche 1 pour un montant de 0,8M€
- transfert d'un bâtiment technique (transformateur électrique) de la Tranche 3.1 pour un montant de 5,6M€

L'assiette foncière ainsi que le bâtiment technique (transformateur électrique) ont été intégrés dans l'enveloppe du nouveau Data Center (Cf. § 8.11)

Suite à ce transfert, la valeur du crédit-bail s'élève à 116,8M€

Crédit-bail La Banque Postale 1 :

Signé le 30 septembre 2013 pour 12 ans avec la Banque Postale, il concerne 7 NOIMM et s'élève à 30,6 M€. La valeur résiduelle du contrat est de 1 € par NOIMM. Il fait l'objet d'un différé de paiement. Le crédit-bail Banque Postale est établi sur la base d'un taux Euribor 3 mois augmenté de 0,87%. La variation du taux n'est pas couverte par une convention de swap.

Crédit-bail La Banque Postale 2:

Signé le 28 janvier 2016 pour 12 ans avec la Banque Postale, il concerne 8 NOIMM et s'élève à 48,6 M€. La valeur résiduelle du contrat est de 1 € par NOIMM. Il ne fait pas l'objet de différé de paiement. Le crédit-bail Banque Postale est établi sur la base d'un taux Euribor 3 mois augmenté de 0,65%. La variation du taux n'est pas couverte par une convention de swap.

Crédit-bail Routers 5 :

Signé le 31/01/2017 pour 12 ans avec GENEFIM, le crédit-bail Routers 5 concerne 10 NOIMM et s'élève à 33,3 M€. La valeur résiduelle du contrat est de 1 € par NOIMM. Il ne fait pas l'objet de différé de paiement. Le crédit-bail est établi sur la base d'un taux Euribor 3 mois augmenté de 0,56%. La variation du taux n'est pas couverte par une convention de swap

Programmes de crédit bail non actifs :

Crédit-bail Lacassagne (Généfim) :

Le 17 juillet 2015, signature par FTIMMO H d'un Contrat de Promotion Immobilière (CPI) avec le promoteur Pitch pour la construction des deux immeubles tertiaires pour 68M€.

Le 21 octobre 2016, FTIMMO H a signé avec GENEFIM un crédit-bail d'une durée de 11 ans avec une prise d'effet à la date de livraison de l'ensemble immobilier et définie au plus tard le 31.01.2020. Le montant prévisionnel s'élève à 104 M€ (CPI pour 68M€, terrain : 24,2M€ et travaux d'aménagement des constructions : 11,8M€) avec un maximum de 115 M€. Le crédit-bail est établi sur la base d'un taux Euribor 3 mois augmenté de 0,707%.

A cette même date, les opérations suivantes ont été réalisées :

- Cession au crédit bailleur du terrain / volume 2 devant porter les nouvelles constructions : 24,2 M€.
 - ✓ En IFRS, ce bien a été maintenu à l'actif pour sa valeur historique (0,6 M€)
 - ✓ La contrepartie de la trésorerie reçue (24,2 M€) constitue une dette financière additionnelle qui sera remboursée au travers du paiement des échéances de crédit-bail
- Substitution de la société GENEFIM à FTIMMO H dans ses droits et obligations au titre du CPI en qualité de maître d'ouvrage
- Une quote-part des travaux (3,4M€ sur les 68M€ du CPI) a fait l'objet en 2015 d'avance par FTIMMO H au promoteur au titre du CPI (dépôt du permis de construire). Cette avance remboursée par le crédit bailleur à FTIMMO H le 21.10.2016 est financée par le crédit-bail dans l'enveloppe de travaux de construction.

Durant la période préalable à la prise d'effet du crédit-bail, les charges suivantes seront supportées par FTIMMO H :

- Commission de non-utilisation de 0,18% l'an courant à compter du 01/08/2015 sur le montant non décaissé sur les 104 M€ de financement
- Pré-loyers de construction sur les décaissements du crédit bailleur
- Pré-loyers de TVA d'une durée forfaitaire de 4 mois au titre de chaque décaissement du crédit bailleur

Ces sommes sont calculées à la fin de chaque trimestre civil et seront payées par FTIMMO H au crédit bailleur à la date de prise d'effet du crédit-bail.

Crédit-bail DATA CENTER/ VDR2 :

Signé le 3 octobre 2018 pour 12 ans avec NATIXIS BAIL, il concerne la construction d'un deuxième Data Center sur la commune de Val de Reuil. NATIXIS BAIL finance l'investissement pour un montant de 82,7M€ comme suit :

- transfert d'une parcelle de terrain et d'un transformateur électrique (poste HTB), du 1er Data Center pour un montant de 6,4M€
- financement de la construction du nouveau Data Center pour un montant prévisionnel de 76.3M€.

La date de livraison prévisionnelle du Data Center s'établit au 31/12/2020.

La valeur résiduelle du contrat est de 1 € et Il ne fait pas l'objet de différé de paiement. Le crédit-bail est établi sur la base d'un taux Euribor 3 mois augmenté de 0,58%. La variation du taux n'est pas couverte par une convention de swap.

4. INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN

IMMOBILISATIONS

Immobilisations

Exprimé en €

Rubriques	Début d'exercice	Réévaluation	Acquisit., apports	Virement	Cession	Fin d'exercice
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT						
AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	9 206 475				3 340 346	5 866 129
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	9 206 475				3 340 346	5 866 129
Terrains	72 845 592		512 594		2 216 456	71 141 731
Constructions sur sol propre	342 847 852		5 220 787		12 338 884	335 729 754
Constructions sur sol d'autrui						
Const. Install. générales, agenc., aménag.	73 003 193		5 741 360		6 190 196	72 554 358
Install. techniques, matériel et outillage ind.						
Installations générales, agenc., aménag.						
Matériel de transport						
Matériel de bureau, informatique, mobilier						
Emballages récupérables et divers						
Immobilisations corporelles en cours	1 093 593		343 180			1 436 774
Avances et acomptes						
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	489 790 231		11 817 922		20 745 535	480 862 617
Participations évaluées par mise en équivalence						
Autres participations	4 268 496					4 268 496
Autres titres immobilisés						
Prêts et autres immobilisations financières	89 916		400		13 165	77 151
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	4 358 412		400		13 165	4 345 647
TOTAL GENERAL	503 355 118		11 818 322		24 099 047	491 074 393

Amortissements

Exprimé en €

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Diminutions	Fin d'exercice
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT				
AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	6 295 906	68 863	1 991 240	4 373 529
Terrains	345 170	41 217		386 387
Constructions sur sol propre	209 229 595	16 893 727	10 736 350	215 386 972
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales, agenc., aménag.	63 063 863	2 344 306	6 012 305	59 395 865
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agenc. et aménag. divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier				
Emballages récupérables, divers				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	272 638 628	19 279 250	16 748 655	275 169 224
TOTAL GENERAL	278 934 534	19 348 113	18 739 894	279 542 753

VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES

Rubriques	Dotations			Reprises			Mouvements amortissement s fin exercice
	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	
FRAIS ETBL AUT. INC.							
Terrains							
Construct.							
- sol propre	3 812 387			374 262			3 438 125
- sol autrui							
- installations							
Install. Tech.							
Install. Gén.							
Mat. Transp.							
Mat bureau							
Embal récup.							
CORPOREL.	3 812 387			374 262			3 438 125
Acquis. titre							
TOTAL	3 812 387			374 263			3 438 125

Dépréciations de l'actif

Exprimé en €

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Dépréciations immobilisations incorporelles	2 424 619		1 185 714	1 238 905
Dépréciations immobilisations corporelles	399 297	1 144 787	94 138	1 449 946
Dépréciation titres mis en équivalence				
Dépréciations titres de participation		50 775		50 775
Dépréciations autres immobilisations financières				
Dépréciations stocks et en cours				
Dépréciations comptes clients				
Autres dépréciations				
TOTAL	2 823 916	1 195 562	1 279 852	2 739 626

ETAT DES ECHEANCES DES CREANCES ET DES DETTES

Exprimé en €

ETAT DES CREANCES	Montant brut	1 an au plus	plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières	77 151		77 151
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	206 545 009	206 545 009	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux			
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices			
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	3 481 745	3 481 745	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses			
Groupe et associés	328 008 833	328 008 833	
Débiteurs divers	17 955 399	17 955 399	
Charges constatées d'avance	15 696	15 696	
TOTAL GENERAL	556 083 833	556 006 682	77 151
Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	1 an au plus	plus d'1 an, moins de 5 ans	plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine	225 824	225 824		
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers	10 000	10 000		
Fournisseurs et comptes rattachés (1)	120 918 906	41 714 503	79 204 403	
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat : impôt sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	34 467 484	34 467 484		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	1 205 173	1 205 173		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 736 155	1 736 155		
Groupe et associés	21 462 863	21 462 863		
Autres dettes				
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	176 367 236	176 367 236		
TOTAL GENERAL	356 393 641	276 953 413	79 204 403	
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés				

(1) dans les fournisseurs et comptes rattachés à plus de 5 ans, la majeure partie concerne les paiements différés des crédits-bails. Certains seront exigibles à moins de 5 ans mais contenu de leur valeur non significative et de la difficulté à les chiffrer nous ne faisons pas la distinction.

CREANCES, PRODUITS A RECEVOIR ET CHARGES A PAYER

Créances clients et comptes rattachés

Exprimé en €

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2019	31/12/2018	variation
Créances clients et comptes rattachés	206 545 009		206 545 009	204 606 015	1 938 994
- Orange SA	206 128 131		206 128 131	204 165 924	1 962 207
- Hors Groupe	416 878		416 878	440 091	(23 213)
Autres créances	349 445 976		349 445 976	330 191 762	19 254 214
- TVA	3 481 745		3 481 745	6 851 144	(3 369 399)
- Compte Courant + intégration fiscale	328 008 833		328 008 833	308 485 221	19 523 613
- Créance sur cession d'immos	17 955 399		17 955 399	14 855 398	3 100 001
Capital souscrit et appelé, non versé					
TOTAL	555 990 985		555 990 985	534 797 777	21 193 208

Charges à payer

Exprimé en €

	31/12/2019	31/12/2018	variation
DETTES FINANCIERES			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. Participatifs)			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
DETTES D'EXPLOITATION			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés (1)	2 017 817	5 301 463	(3 283 646)
Dettes fiscales et sociales (2)	1 205 173	1 265 682	(60 509)
DETTES DIVERSES			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 724 129	1 312 313	411 816
Autres dettes			
COMPTES DE REGULARISATION			
Produits constatés d'avance			
TOTAL	4 947 120	7 879 458	(2 932 338)

(1) dont CREDIT-BAIL

Lacassagne	216 000	
Lannion		1 619 503
Data Center	36 000	1 245 543
LBP2	824 418	823 172
ROUTERS 2	364 203	592 790
PUP LYON		503 174
autres	577 196	517 281
(2) dont ORGANIC	243 881	246 425
CVAE 2019	961 292	501 946
TF		517 311

COMPTES DE REGULARISATION

Charges constatées d'avance

Exprimé en €

	31/12/2019	31/12/2018	Variation
	Net	Net	Net
Charges d'exploitation	15 696	42 979	(27 283)
- Loyers	15 137	41 046	
- Charges locatives et de copropriétés	560	933	
- Taxes foncières		1 000	
Charges financières			
Charges exceptionnelles			
TOTAL DE L'ACTIF	15 696	42 979	(27 283)

Produits constatés d'avance

Exprimé en €

	31/12/2019	31/12/2018	Variation
	12	12	Net
Produits d'exploitation (1)	176 367 236	174 975 346	1 391 890
Produits financiers			
Produits exceptionnels			
TOTAL DU PASSIF	176 367 236	174 975 346	1 391 890

Le poste produits constatés d'avance d'exploitation concerne essentiellement de la refacturation des loyers annuels 2019 à Orange SA

(1) Correspond la refacturation annuelle des éléments suivants :

- loyers	153 732 786	152 593 591
- Charges locatives et copropriétés	130 729	162 932
- Taxes Foncières	16 842 877	16 713 128
- Taxes Bureaux	1 353 020	1 371 951
- Autres impôts	237 674	63 593
- Neutralisation de la PV de cession Lacassagne	4 070 150	4 070 150

INFORMATIONS SUR LES ENTREPRISES LIEES - BILAN

Rubriques	ORANGE SA	AUTRES FILIALES
ACTIF IMMOBILISE		
Capital souscrit non appelé		
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles		
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles		
Participations (1)		4 217 721
Créances rattachées à des participations		
Prêts		
Autres titres immobilisés		
Autres immobilisations financières		
ACTIF CIRCULANT		
Avances et acomptes versés sur commandes		
Créances clients et comptes rattachés	206 545 009	
Autres créances	328 008 833	
Capital souscrit appelé, non versé		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
DETTES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		
Avances et acomptes reçus sur commandes		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Produits de participations		
Autres produits financiers		
Charges financières		

Détail des sociétés des titres de participations (1)

-FTIMMO GESTION	39 000
-SCI CHENE GERMAIN (dont dépréciation de 50 775€)	4 166 237
-GIE RALLYE	12 484

CAPITAUX PROPRES ET COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

Capitaux propres

Le capital social de FTIMMO H se décompose à la clôture de 17 701 737 actions ordinaires au nominal de 15 € chacune.

- dont 17 701 733 actions avec Oranges SA à 15€
- dont 4 actions avec autres à 15€

Affectation des résultats de l'exercice 2018:

Les comptes de l'exercice 2018 ont fait apparaître un résultat de 66 505 056 €. Selon la décision de l'AGO statuant sur les comptes, ce profit a été affecté comme suit :

-distribution de dividendes à OSA 66 558 531 €

Exprimé en €

		31/12/2018	Distribution de dividendes	Autre variation	Résultat 2019	31/12/2019
Capital social ou individuel dont versé :	265 526 055	265 526 055				265 526 055
Primes d'émission, de fusion, d'apport		1 068 699				1 068 699
Ecart de réévaluation dont écart d'équivalence :						
Réserve légale		26 552 606				26 552 606
Réserves statutaires ou contractuelles						
Réserves réglementées						
Autres réserves						
Report à nouveau		60 198	(53 475)			6 723
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		66 505 056	(66 505 056)		97 091 158	97 091 158
Subventions d'investissement						
Provisions réglementées		14 139 812		3 438 125		17 577 937
TOTAL CAPITAUX PROPRES		373 852 425	(66 558 531)	3 438 125	97 091 158	407 823 177

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Provisions

Exprimé en €

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises		Fin d'exercice
			utilisées	non utilisées	
Provisions gisements miniers, pétroliers					
Provisions pour investissement					
Provisions pour hausse des prix					
Amortissements dérogatoires	14 139 812	3 812 387	374 263		17 577 937
Dont majorations exceptionnelles de 30 %					
Implantations étrangères avant 01/01/92					
Implantations étrangères après 01/01/92					
Provisions pour prêts d'installation					
Autres provisions réglementées					
PROVISIONS REGLEMENTEES	14 139 812	3 812 387	374 263		17 577 937
Provisions pour litiges					
Provisions pour garanties données aux clients					
Provisions pour pertes sur marchés à terme					
Provisions pour amendes et pénalités					
Provisions pour pertes de change					
Provisions pour indemnités de départ à la retraite					
Provisions pour impôts					
Provisions pour renouvellement immobilisations					
Provisions pour gros entretiens, grandes révis.					
Provisions charges soc. fisc. sur congés à payer					
Autres provisions pour risques et charges		581 878			581 878
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES		581 878			581 878
TOTAL GENERAL	14 139 812	4 394 265	374 263		18 159 815

ETAT DES DETTES

Etat des dettes

Exprimé en €

	31/12/2019	31/12/2018	Variation
DETTES FINANCIERES			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	225 824		225 824
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. Participatifs)	10 000	10 000	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
DETTES D'EXPLOITATION			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	120 918 906	168 576 089	(47 657 184)
- Fournisseurs	1 874 446	3 124 307	(1 249 861)
- Paiements différés des crédits-bails	117 026 642	160 150 319	(43 123 677)
-Fournisseurs Factures non parvenues	2 017 817	5 301 463	(3 283 646)
Dettes fiscales et sociales	35 672 657	35 606 323	66 334
- TVA	34 467 484	34 340 641	126 843
- CVAE	961 292	501 946	459 346
- Organic	243 881	246 425	(2 544)
-Taxe Foncière		517 311	
DETTES DIVERSES			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 736 155	1 327 141	409 014
Autres dettes - Intégration fiscale	21 462 863	2 197 587	19 265 276
TOTAL	180 026 405	208 755 805	(28 729 400)

5. INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

Résultat d'exploitation

Exprimé en €

CHIFFRE D'AFFAIRES NET	31/12/2019	31/12/2018	Variation
Ventes de marchandises			
Production vendue de biens			
Production vendue de services	169 491 660	172 338 719	(2 847 059)
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES NET	169 491 660	172 338 719	(2 847 059)
PRODUITS D'EXPLOITATION	31/12/2019	31/12/2018	Variation
Production stockée, immobilisée			
Subventions d'exploitation			
Reprises sur dépréciations, provisions, transferts de charges			
Autres produits	2 082 412	751 013	1 331 399
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	171 574 072	173 089 732	(1 515 661)
CHARGES D'EXPLOITATION	31/12/2019	31/12/2018	Variation
Achats de marchandises			
Variation de stock de marchandises			
Achats de matières premières, autres approvisionnements			
Variation de stock matières premières			
Autres achats et charges externes	67 428 100	75 580 903	(8 152 803)
- Achats non stocké fourniture et divers			
- Etudes et travaux			
- Sous-traitance générale	1 248 341	1 248 341	
- Crédit-bail immobilier (1)	52 158 750	59 748 327	(7 589 577)
- Charges d'intérêts de crédit-bail (2)	1 952 460	2 523 400	(570 939)
- Intérêts SWAP (3)	6 830 510	9 501 182	(2 670 672)
- Locations immobilières	1 542 663	1 243 337	299 326
- Charges locatives et copropriétés	47 884	70 423	(22 539)
- Entretien et réparation	375 489	102 650	272 840
- Charges de maintenance			
- Primes d'assurance	208 709	203 958	4 751
- Documentations	50		50
- Honoraires	3 062 257	938 190	2 124 067
- Commissions et services bancaires	985	1 096	(111)
Impôts, taxes et versements assimilés	20 799 060	21 239 733	(440 674)
- Taxes Foncière	15 204 023	16 355 429	(1 151 406)
- Cotisation foncière des entreprises		452	(452)
- CVAE	3 631 711	3 079 241	552 470
- Autres taxes	1 710 742	1 558 186	152 556
- Organic	252 583	246 425	6 159
Salaires, traitements, charges sociales			
Dotations aux amortissements et dépréciations	19 348 113	20 687 833	(1 339 720)
Dotations aux provisions pour risques et charges	581 878		581 878
Autres charges (*)	(15)	302 701	(302 715)
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	108 157 136	117 811 170	(9 654 034)
RESULTAT D'EXPLOITATION	63 416 935	55 278 562	8 138 374

(*) Indemnité versée de 300 000 € pour non réalisation d'une clause de cession.

(1) ventilation des redevances de crédit-bail

Crédit-bail	2019	2018	Variation
SCALA	7 743 744,04	7 743 744,04	0,00
ROUTERS 2	11 160 676,60	11 203 973,59	-43 296,99
ROUTERS 3	12 330 834,83	12 482 352,40	-151 517,57
LANNION	673 073,96	8 058 345,61	-7 385 271,65
DATA CENTER	5 592 393,79	5 048 739,52	543 654,27
LA POSTE	2 547 619,52	2 547 619,52	0,00
DATA CENTER 2	406 265,36	406 265,36	0,00
DATA CENTER 3.1	756 959,60	1 328 884,60	-571 925,00
DATA CENTER 3.2	4 173 938,88	4 173 938,88	0,00
LBP2	3 995 173,04	3 976 393,07	18 779,97
ROUTERS 5	2 778 070,76	2 778 070,76	0,00
TOTAL	52 158 750,38	59 748 327,35	-7 589 576,97

(2) ventilation des intérêts financiers sur crédit-bail

Crédit-bail	2019	2018	Variation
ROUTERS 1	131 125,87	253 165,58	-122 039,71
ROUTERS 2	727 738,82	973 696,52	-245 957,70
ROUTERS 3	331 331,24	403 308,08	-71 976,84
LANNION	-1 208,80	24 929,27	-26 138,07
DATA CENTER	465 352,52	530 223,75	-64 871,23
LA POSTE	122 093,15	137 027,52	-14 934,37
LBP2	116 839,82	130 226,84	-13 387,02
ROUTERS 5	59 187,79	70 822,16	-11 634,37
TOTAL	1 952 460,41	2 523 399,72	-570 939,31

La baisse de 0,6 M€ s'explique essentiellement par la baisse du taux d'intérêt

(3) ventilation des intérêts financiers SWAP sur crédit-bail

SWAP	2019	2018	variation
ROUTERS 1	2 039 678,06	2 804 140,48	-764 462,42
ROUTERS 2	1 097 093,71	2 415 215,11	-1 318 121,40
ROUTERS 3	2 197 192,59	2 609 667,29	-412 474,70
DATA CENTER	1 496 545,61	1 672 158,82	-175 613,21
TOTAL	6 830 509,97	9 501 181,70	-2 670 671,73

Reclassement d'intérêts SWAP financier en exploitation qui se rattache à son sous-jacent le crédit-bail

Ventilation du chiffre d'affaires

Exprimé en €

Rubriques	Chiffre d'affaires France	Chiffre d'affaires Export	Total 31/12/2019	Total 31/12/2018	Répartition des rubriques du CA total
Loyer	149 693 175		149 693 175	153 992 836	88%
Provision sur charges	51 998		51 998	61 024	0%
Regularisation de charges	244 361		244 361	270 196	0%
Taxes Foncières	17 723 719		17 723 719	16 144 424	10%
Taxes Bureaux	1 492 239		1 492 239	1 619 410	1%
Autres Impôts	53 491		53 491	52 513	0%
Refacturation droit au bail	172 677		172 677	198 316	0%
Divers	60 000		60 000		0%
Total	169 491 661		169 491 661	172 338 719	100%

Résultat financier

Rubriques	31/12/2019	31/12/2018	Variation
Bénéfice attribué ou perte transférée			
Perte supportée ou bénéfice transféré			
Produits financiers de participations			
Autres intérêts et produits assimilés	89 612	109 368	(19 756)
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges			
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
PRODUITS FINANCIERS	89 612	109 368	(19 756)
Dotations financières aux amortis., dépréciations et provisions	50 775		50 775
Intérêts et charges assimilées	2 635 333	1 905 536	729 797
Différences négatives de change			
Charges sur cessions de valeurs mobilières de placement			
CHARGES FINANCIERES	2 686 108	1 905 536	780 572
RESULTAT FINANCIER	(2 596 496)	(1 796 168)	(800 328)

Le résultat financier correspond principalement aux charges d'intérêts de compte courant pour 1 476 090 €

Résultat exceptionnel

En 2019, le résultat exceptionnel de 92 397 915 € est principalement composé de :

- Prix de cession des immeubles corporels vendus pour	101 701 909 €
- Produit except sur op de gestion sur ex antérieur	74 037 €
- Reprise amortissement dérogatoire	374 263 €
- Reprise provisions immobilisations incorporelles	1 185 714 €
- Reprise provisions immobilisations corporelles	94 138 €
- Charges except sur operation de gestion	-728 908 €
- Dotation amortissements dérogatoires	-3 812 387 €
- Dotation pour dépréciation exceptionnelles	-1 144 787 €
- VNC des immos coprorelles incorporelles cédées	-1 349 107 €
- VNC des immos coprorelles corporelles cédées	-3 996 881 €

INFORMATION SUR LES ENTREPRISES LIEES - COMPTE DE RESULTAT

Eléments sur les postes des entreprises liées

Il n'y a pas de transaction significative au sens de l'article R-123-199-1 du Code de Commerce avec parties liées, qui n'auraient pas été conclues à des conditions normales de marché.

6. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

IMPOTS SUR LES BENEFICES

Le montant de l'impôt sur les bénéfices s'élève à 56 127 197€.

Depuis l'exercice 2002, FTIMMO H fait partie du groupe d'intégration fiscale dont Orange SA est la société tête de groupe.

La convention d'intégration fiscale prévoit que la charge d'impôt est supportée par la société comme en l'absence d'intégration fiscale. Elle est ainsi calculée sur son résultat fiscal propre. Les économies d'impôt réalisées par le groupe grâce aux déficits, correctifs, avoirs fiscaux et crédits d'impôts, sont conservées au niveau de la société mère et sont considérées comme un gain immédiat de l'exercice pour la mère exclusivement.

Au 31 décembre 2019, l'allègement net de la charge future d'impôt pour la société FTIMMO H (hors déficits reportables) représente un montant de 252 583 euros et les accroissements représentent un montant de 17 577 937 euros ce qui donne une situation fiscale différée nette de 17 325 353 euros (voir le détail ci-dessous).

SITUATION FISCALE DIFFEREE ET LATENTE

RUBRIQUES	MONTANT
Bases d'impôt sur :	
Provisions réglementées	
Provisions pour hausse de prix	
Provisions pour fluctuation des cours	
Provision pour investissements	
Amortissements dérogatoires	17 577 937
Subventions d'investissement	-
Provision pour risques divers	
TOTAL DES ACCROISSEMENTS (EN BASE)	17 577 937
Bases d'impôt payé d'avance sur :	
Charges non déductibles temporairement (déduire l'année suivantes) :	
C3S	252 583
Provison suite CF	
A déduire ultérieurement :	
Provision sur moins value latente immos	
Provision sur Mali	-
TOTAL DES ALLEGEMENTS (EN BASE)	252 583
SITUATION FISCALE DIFFEREE NETTE (EN BASE)	17 325 353
Impôt sur :	
Plus values différées	
Crédit à imputer sur :	
Amortissement réputés différés	
Déficit reportables	
Moins values à long terme	
SIUTUATION FISCALE LATENTE NETTE (EN BASE)	-

FTIMMO H est imposé à l'impôt sur les sociétés au régime de droit commun au taux de 28% pour les bénéfices plafonnés à 500 000 euros et au taux de 33,33% au-delà (hors contribution sociale sur les bénéfices de 3,30%)

SOCIETE MERE, FILIALES ET PARTICIPATIONS

Identité de la société mère consolidant les comptes de la société

Les comptes de la société sont consolidés suivant la méthode d'intégration globale dans les comptes consolidés élaborés par Orange SA.

Exprimé en €

Dénomination sociale - siège social	Forme	Montant capital	% détenu
ORANGE 78-84 rue Olivier de Serres 75505 PARIS CEDEX 15	SA	10 640 226 396	100

Tableau des filiales et des participations

Exprimé en €

(en milliers d'euros)	Capital social	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part de capital détenue	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffres d'affaires hors taxes du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés au cours de l'exercice
				Brute	Nette					
FILIALES (DETENUES A + DE 50 %)										
Nom de société										
FTIMMO GESTION	39 000	304 600	100,00%	39 000	39 000			226 617	23 499	
SCI CHENE GERMAIN	30 490	4 480 039	93,00%	4 217 012	4 166 437			370 000	(49 671)	
Total Filiales				4 256 012	4 205 437	0	0	596 617	-26 172	0
PARTICIPATIONS (DETENUES ENTRE 10 ET 50 %)										
Nom de société										
Total Participations				0	0	0	0			0
AUTRES PARTICIPATIONS										
GIE RALLYE				12 484	12 484					
Total Autres Participations				12 484	12 484	0	0	0	0	0
Total Filiales et Participations				4 268 496	4 217 921	0	0	596 617	-26 172	0

ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS HORS BILAN DONNES

Rubriques	Prix de ventes (en milliers d'euros)	Taux	Montants des garanties (en milliers d'euros)	Date limite de mise en œuvre de la garantie
Caution donnée à la SOCAMAB pour la filiale FTIMMO GESTION			8	
Engagements de loyers + charges locatives :			1 026	
Au cours de l'exercice 2008, Orange SA a contracté sur les marchés financiers un swap de taux d'intérêts à caractère de couverture pour le compte de FTIMMO H, permettant d'échanger le taux variable du crédit bail Scala (60671) contre un taux fixe. Au 31 décembre 2019, la valeur de marché de cet instrument financier s'élève à :			250	
Au cours de l'exercice 2010, Orange SA a contracté sur les marchés financiers un swap de taux d'intérêts à caractère de couverture pour le compte de FTIMMO H, permettant d'échanger le taux variable du crédit bail ROUTERS 2 (54079) contre un taux fixe. Au 31 décembre 2019, la valeur de marché de cet instrument financier s'élève à :			1 427	
Au cours de l'exercice 2010, Orange SA a contracté sur les marchés financiers un swap de taux d'intérêts à caractère de couverture pour le compte de FTIMMO H, permettant d'échanger le taux variable du crédit bail ROUTERS 3 (60453) contre un taux fixe. Au 31 décembre 2019, la valeur de marché de cet instrument financier s'élève à :			3 336	
Au cours de l'exercice 2012, Orange a contracté sur les marchés financiers un swap de taux d'intérêts à caractère de couverture pour le compte de FTIMMO H, permettant d'échanger le taux variable du crédit bail DATA CENTER (8515) contre un taux fixe. Au 31 décembre 2019, la valeur de marché de cet instrument financier s'élève à :			3 575	
TOTAL			9 622	

ENGAGEMENTS HORS BILAN RECUS

Rubriques	Montants des garanties (en milliers d'euros) au 31/12/2019	Date limite de mise en œuvre de la garantie
Convention d'honoraires fond de commerce / droit au bail		
Orléans	41	
St Grégoire		
Laon	1	
Pontarlier	35	
Toulouse Wilson		
Toulouse Esquirol	228	
Nice	109	
Neuilly		
TOTAL	414	

Rubriques	Montants des garanties (en milliers d'euros) au 31/12/2019	Date limite de mise en œuvre de la garantie
Loyers		
Orange SA	512 417	
Var très haut débit	8	
La Poste	9 796	
Autres	615	
TOTAL	522 836	

ENGAGEMENTS DE CREDIT-BAIL

(en K euros)

Rubriques	Scala	Routers 2	Routers 3	Data Center	La Poste	Data Center Tr 2	Data Center Tr 3.1	Data Center Tr 3.2	LBP2	Lacassagne	Routers 5	VDR2	Total
VALEUR D'ORIGINE	95 888	139 501	149 971	65 000	30 571	4 165	14 382	39 652	48 572	104 000	33 337	82 662	807 701
<i>Levée d'option</i>	2 969	5 594	4 075										12 638
Réduction d'assiette DTC1 vers DTC2				823			5 576						6 399
AMORTISSEMENTS													
Cumul exercices antérieurs	43 890	56 835	53 567	29 619	6 799	1 962	3 442	13 578	7 192	0	3 073	0	219 957
Exercice en cours	3 459	5 863	5 211	4 557	1 295	411	824	3 360	1 754	0	1 327	0	28 061
TOTAL	47 349	62 698	58 778	34 176	8 094	2 373	4 266	16 938	8 946	0	4 400	0	248 018
VALEUR NETTE	45 570	71 209	87 118	30 824	22 477	1 792	10 116	22 714	39 626	104 000	28 937	82 662	559 683
REDEVANCES PAYEES													
Cumul exercices antérieurs	70 061	84 604	75 463	22 903	8 065	1 244	3 738	10 665	11 306	0	5 473	0	293 522
Exercice en cours	25 217	27 750	16 807	5 767	2 238	393	894	3 842	4 111	0	2 886	0	89 905
TOTAL	95 278	112 354	92 270	28 670	10 303	1 637	4 632	14 507	15 417	0	8 359	0	383 427
REDEVANCES A PAYER													
A un an au plus	12 560	27 586	19 605	6 693	2 589	457	805	4 458	4 173	0	2 914	0	81 840
A plus d'1 an à moins de 5 ans	0	20 491	49 202	32 904	15 285	2 259	4 008	22 186	16 688	42 400	11 498	28 340	245 261
A plus de cinq ans	0	0	0	0	4 056	0	0	0	13 557	71 007	11 473	55 748	155 841
TOTAL	12 560	48 077	68 807	39 597	21 930	2 716	4 813	26 644	34 418	113 407	25 885	84 088	482 942
VALEUR RESIDUELLE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



FTIMMO H
6 PLACE D'ALLERAY
75015 PARIS
FRANCE

COPIE CERTIFIEE CONFORME



Brigitte BOUCARD
Secrétaire de l'Assemblée Générale

FTIMMO H

Société Anonyme au capital de 265.526.055 euros
Siège social: 6 Place d'Alleray-75015 Paris
430 107 359 RCS PARIS

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 22 JUIN 2020

Extrait

L'AN DEUX MILLE VINGT
Le vingt-deux juin à 08 heures

Les actionnaires de la Société FTIMMO H se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire au Siège social sur convocation faite par le Conseil d'administration.

(...Début de l'extrait)

A titre Ordinaire :

PREMIERE RESOLUTION

(Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'Administration et du Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans le rapport qui se soldent par un bénéfice de 97 091 157,87 euros.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des actionnaires présents ou représentés.

DEUXIEME RESOLUTION

(Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, décide d'affecter le bénéfice de la façon suivante :

- constater que le bénéfice distribuable de l'exercice, compte tenu du « Report à nouveau » créditeur de 6 722,80 euros, s'élève à 97 097 880,67 euros,
- verser aux actionnaires, à titre de dividende, un montant de 5,48 euros par action, soit 97 005 518,76 euros lequel pourra être mis en paiement à l'issue de l'assemblée générale, dans un délai de neuf mois à compter de la clôture de l'exercice, soit au plus tard le 30 septembre 2020,
- affecter le solde du bénéfice distribuable au poste « Report à nouveau » qui s'élèvera à 92 361,91 euros.

Les actionnaires autres qu'Orange SA étant des salariés du groupe Orange, ils ont indiqué renoncer par avance à la répartition du bénéfice distribuable pouvant leur revenir, au bénéfice d'Orange SA.

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons dans le tableau ci-dessous, les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents, ont été les suivants :

Exercice clos le	31 décembre 2018	31 décembre 2017	31 décembre 2016
Dividendes *	66 558 531,12 €	43.369.255,65 €	58.769.766,84 €

* Dividendes n'ouvrant pas droit à abattement

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des actionnaires présents ou représentés.

TROISIEME RESOLUTION

(Conventions visées à l'article L.225-37-4 du Code de commerce)

L'Assemblée Générale approuve le rapport spécial du Commissaire aux comptes faisant notamment état que celui-ci n'a été avisé d'aucune convention autorisée par le Conseil au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et entrant dans le champ d'application des dispositions de l'article L. 225-37-4 du Code de commerce.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des actionnaires présents ou représentés.

QUATRIEME RESOLUTION

(Nomination d'un nouvel administrateur dans le Conseil)

L'Assemblée Générale décide de nommer Monsieur Eric HOUVIEZ, né le 24 mai 1972 à Villeneuve d'Ascq (Nord), demeurant 45 Boulevard Voltaire - 75011 Paris, en qualité de nouvel administrateur de la Société.

Eric HOUVIEZ sera nommé pour la durée restante du mandat des autres administrateurs, soit jusqu'à l'Assemblée Générale de 2022 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des actionnaires présents ou représentés.

CINQUIEME RESOLUTION

(Pouvoirs en vue des formalités)

L'Assemblée Générale confie tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée en vue de l'accomplissement de toutes les formalités légales ou administratives et faire tous dépôts et publicité prévus par la législation en vigueur.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des actionnaires présents ou représentés.

(Fin de l'extrait...)