

Jean-Luc FOURNIER

E.s.s.e.c.
Docteur en Droit
Expert Comptable Diplômé
Commissaire aux Comptes
Expert près la Cour d'appel de Paris
Expert agréé par la Cour de cassation

19, rue du Général Bertrand 75007 Paris

Tél. 01 45 67 98 00

Fax. 01 40 56 01 03

**FÉDÉRATION
DES PROMOTEURS IMMOBILIERS**

**RAPPORTS DU
COMMISSAIRE AUX COMPTES**

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

**Fédération des Promoteurs
Immobiliers - FPI
106, rue de l'Université
75007 Paris**

Fédération des Promoteurs Immobiliers

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2016

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par l'assemblée générale, je vous présente mon rapport relatif à l'exercice social clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Fédération des Promoteurs Immobiliers tels qu'ils sont annexés au présent rapport;
- la justification de mes appréciations;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le trésorier. Il m'appartient, sur la base de mon audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

J'ai effectué mon audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. J'estime que les éléments que j'ai collectés sont suffisants et appropriés pour fonder mon opinion.

Je certifie 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 Fédération à la fin de cet exercice.

II. Justifications des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce, relatives à la justification de mes appréciations, je vous informe que les appréciations auxquelles j'ai procédé, dans le cadre de ma démarche d'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, et qui ont porté notamment sur les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes ainsi que sur leur présentation, n'appellent pas de commentaire particulier de ma part.

III. Vérifications et informations spécifiques

J'ai également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Je n'ai pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion et dans les documents communiqués aux membres sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris, le 13 juin 2017
Le commissaire aux comptes



Jean-Luc FOURNIER

Bilan Actif

Etat exprimé en euros

		31/12/2016			31/12/2015
		Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
	Frais d'établissement				
	Frais de recherche et de développement				
	Concessions brevets droits similaires	94 800	94 800		
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles	43 206	43 206		
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains	731 755		731 755	731 755
	Constructions	1 707 429	1 369 984	337 445	420 084
	Installations techniques, mat. et outillage indus.				
	Autres immobilisations corporelles	298 847	273 996	24 851	37 206
	Immobilisations grévées de droits				
	Immobilisations en cours				
Avances et acomptes					
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)					
Participations évaluées selon mise en équival.					
Autres participations	7 632		7 632	7 622	
Créances rattachées à des participations	421 323		421 323	493 868	
Autres titres immobilisés	2 464		2 464	2 464	
Prêts					
Autres immobilisations financières	2 514 853		2 514 853	2 509 422	
	TOTAL (I)	5 822 311	1 781 986	4 040 324	4 202 421
	Comptes de liaisons				
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN-COURS				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises				
	Avances et Acomptes versés sur commandes				
	CREANCES (3)				
	Créances usagers et comptes rattachés	910 967	313 818	597 149	261 794
	Autres créances	55 292		55 292	9 236
Capital souscrit appelé, non versé					
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	2 412 596		2 412 596	2 393 708	
DISPONIBILITES	1 152 102		1 152 102	698 557	
Charges constatées d'avance	11 289		11 289	18 878	
	TOTAL (II)	4 542 247	313 818	4 228 429	3 382 173
COMPTES DE REGULARISATION	Frais d'émission d'emprunt à étaler (III)				
	Primes de remboursement des obligations (IV)				
	Ecarts de conversion actif (V)				
TOTAL ACTIF (I à VI)		10 364 558	2 095 804	8 268 754	7 584 595

- (1) dont droit au bail
- (2) dont à moins d'un an
- (3) dont à plus d'un an

Bilan Passif

Etat exprimé en euros

31/12/2016

31/12/2015

		31/12/2016	31/12/2015
Fonds associatifs	Fonds propres		
	Fonds associatifs sans droits de reprise <i>Dont legs et donations avec contrepartie d'actifs immobilisés, subventions d'investissements affectées à des biens renouvelables</i>		
	Ecarts de réévaluation		
	Réserves	7 076 030	6 993 103
	Report à nouveau		
	Résultat de l'exercice	393 539	82 928
	Total des fonds propres	7 469 569	7 076 030
	Autres fonds associatifs		
	Fonds associatifs avec droit de reprise - Apports - Legs et donations - Subventions d'investissements affectées à des biens renouvelables		
	Résultats sous contrôle de tiers financeurs Droits des propriétaires Ecarts de réévaluation Subventions d'investissement sur biens non renouvelables Provisions réglementées		
Total des autres fonds associatifs			
Total des fonds associatifs	7 469 569	7 076 030	
Provisions pour risques Provisions pour charges	78 776	86 022	
Total des provisions	78 776	86 022	
Comptes de liaisons			
Fonds dédiés	Sur subventions de fonctionnement Sur dons manuels affectés Sur legs et donations affectés		
	Total des fonds dédiés		
DETTES (1)	DETTES FINANCIERES		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts dettes auprès des établissements de crédit (2)		33 969
	Emprunts et dettes financières divers		
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	DETTES D'EXPLOITATION		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	168 116	58 810
	Dettes fiscales et sociales	539 086	320 754
	DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	13 207	9 009	
Produits constatés d'avance			
Total des dettes	720 409	422 542	
Ecarts de conversion passif			
TOTAL PASSIF	8 268 754	7 584 595	
Résultat de l'exercice exprimé en centièmes	393 538,72	82 927,81	
(1) Dont à moins d'un an	720 409	422 542	
(2) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP		33 969	

Compte de Résultat

Etat exprimé en euros

		31/12/2016	31/12/2015
		12 mois	12 mois
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises, de produits fabriqués		
	Prestations de services	4 445 141	3 090 218
	Productions stockée		
	Production immobilisée		
	Subventions d'exploitation		
	Dons	84 659	41 047
	Cotisations		
	Legs et donations		
	Autres produits de gestion courante	36	
	Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges	163 333	5 095
	Autres produits	64 058	64 377
	Total des produits d'exploitation	4 757 227	3 200 738
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats		
	Variation de stock		
	Autres achats et charges externes	2 709 899	1 558 226
	Impôts, taxes et versements assimilés	110 884	105 882
	Rémunération du personnel	1 092 590	809 960
	Charges sociales	460 458	408 150
	Subventions accordées par l'association		
	Dotation aux amortissements et dépréciations	100 459	195 391
	Dotation aux provisions		77 266
	Autres charges	15 874	3 825
	Total des charges d'exploitation	4 490 164	3 158 700
	1 - RESULTAT COURANT NON FINANCIER		267 063
Produits financiers	Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
	Intérêts et produits financiers	48 117	58 762
	Dotation aux amortissements et aux dépréciations		
	Intérêts et charges financières		
2 - RESULTAT FINANCIER		48 117	58 762
3 - RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (1 + 2)		315 180	100 800
Charges financières	Produits exceptionnels	94 075	1 012
	Charges exceptionnelles		
4 - RESULTAT EXCEPTIONNEL		94 075	1 012
Produits financiers	Impôts sur les sociétés	15 716	18 884
	(+) Report des ressources non utilisées des exercices antérieurs		
	(-) Engagements à réaliser sur ressources affectées		
	TOTAL DES PRODUITS	4 899 419	3 260 512
TOTAL DES CHARGES		4 505 880	3 177 584
EXCEDENT ou DEFICIT		393 539	82 928
EVALUATION DES CONTRIBUTIONS VOLONTAIRES EN NATURE	PRODUITS		
	Bénévolat		
	Prestations en nature		
	Dons en nature		
	CHARGES		
	Secours en nature		
	Mise à disposition gratuite de biens et services		
Personnel bénévole			

ANNEXE - Elément 1

Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

décomposables ou la décomposition de celles-ci ne présente pas d'impact significatif ;
- immobilisations non décomposables : bénéficiant des mesures de tolérance, l'entreprise a opté pour le maintien des durées d'usage pour l'amortissement des biens non décomposés.

Les intérêts des emprunts spécifiques à la production d'immobilisations ne sont pas inclus dans le coût de production de ces immobilisations.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif en fonction de la durée normale d'utilisation des biens.

Les éléments non amortissables de l'actif immobilisé sont inscrits pour leur valeur brute 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.

Immobilisations financières et valeurs mobilières de placement

Les méthodes d'évaluation retenues et la présentation des comptes annuels n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

Titres de participation (7 622 € en valeur brute) : FPI est l'associée unique de FPI Services, société à responsabilité limitée spécialisée dans l'organisation des manifestations, congrès, journées d'études professionnelles, séminaires, ainsi que dans la réalisation et la diffusion de documentations spécifiques à la profession de promoteur.

Conformément à la réglementation comptable relative à la présentation des comptes des fédérations professionnelles les comptes de la filiale ont été agrafés à la présente ANNEXE.

Les créances rattachées aux titres de participation correspondent au montant de l'avance en compte courant d'associés de la filiale dont le solde de 371 323 euros n'est pas rémunérée.

La situation nette de FPI Services au 31/12/2016 est de 77 510 euros. Aucune provision pour dépréciation n'a été pratiquée.

Le résultat du dernier exercice clos au 31/12/2016 est bénéficiaire 16 854 euros et le Chiffre d'Affaires se monte à 1 12 348 euros.

Stocks et en cours

Les stocks sont évalués suivant la méthode "premier entré, premier sorti".

La valeur brute des marchandises et des approvisionnements comprend le prix d'achat et les frais accessoires.

Les produits fabriqués sont valorisés au coût de production comprenant les consommations et les charges directes et indirectes de production, les amortissements des biens concourant à la production.

ANNEXE - Élément 1

Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

Le coût de la sous-activité est exclu de la valeur des stocks.
Les intérêts sont toujours exclus de la valeur des stocks.

Les stocks ont, le cas échéant, été dépréciés pour tenir compte de leur valeur de réalisation nette à la date d'arrêté des comptes.

Créances et dettes

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

Disponibilités

Les disponibilités sont constituées des soldes des comptes courants bancaires ainsi que des placements en valeurs mobilières. La valeur brute est constituée par le coût d'achat. Lorsque la valeur à la date de clôture (valeur d'inventaire reposant généralement sur la valeur liquidative de la sicav ou du fonds communiquée par l'établissement bancaire gestionnaire) est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée du montant de la différence entre ces deux valeurs. Les plus-values latentes ne sont pas exprimées dans les compte

Achats

Les frais accessoires d'achat payés à des tiers n'ont pas été incorporés dans les comptes d'achat, mais ont été comptabilisés dans les différents comptes de charge correspondant à leur nature.

La provision pour indemnité de départ à la retraite

L'association a décidé de provisionner le montant des engagements pour départ à la retraite dans ses comptes. Le mode de calcul est indiqué ci-après.

Les calculs retenus pour l'évaluation de l'indemnité de départ à la retraite sont basés sur:

- le salaire au 31/12/2016
- les droits accumulés en fin de carrière : méthode rétrospective proratisée sur l'ancienneté
- la quotité de droits cumulés en fin de carrière basée sur la convention collective
- le départ volontaire ou à l'initiative du salarié
- l'âge de départ à la retraite : 65 ans
- le taux de rotation du personnel : individualisé selon les postes entre 0 % et 50%
- le taux moyen des charges sociales : 66%
- le taux moyen d'augmentation des salaires n'a pas été intégré dans le calcul.

Le calcul de la provision ne tient pas compte de son actualisation.

L'application d'un taux d'actualisation de 2% aurait un impact sur les comptes de 26 000 euros de provisions en moins.

ANNEXE - Elément 1

Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

La provision pour médaille du travail

Les engagements en matière de médaille du travail ne sont pas significatifs et ne sont pas provisionnés dans les comptes.

Notes sur le compte de résultat

La FPI France ne perçoit pas de fonds publics et l'information prévue par la réglementation relative aux fonds dédiés est sans objet.

Le Chiffre d'Affaires est constitué des cotisations des adhérents et de correspondants. Il est constitué des cotisations appelées. Les cotisations sont calculées selon un barème mis à jour tous les ans.

La FPI France, met à disposition de FPI Ile de France et de FPI Services une partie de ses locaux moyennant paiement d'un loyer. Certains moyens communs (téléphone, accueil, charges de co-propriété, documentation juridique, photocopies) sont refacturés à l'euro l'euro ou au prorata des surfaces.

FPI France met aussi disposition de la FPI Ile de France une partie de son personnel d'entretien. Ces services sont refacturés à l'euro l'euro et comptabilisés en transfert de charges.

Section de formation professionnelle

Dans le cadre d'une convention avec l'Association de Gestion du Fonds Paritaire National (AGFPN), la FPI représentative dans la branche de la promotion immobilière, est bénéficiaire d'une partie des crédits du fonds paritaire national.

La FPI France s'est engagée à fournir avant le 30 juin de l'exercice suivant un rapport d'activité qui détaille l'utilisation qui a été faite des crédits perçus.

2. Contrat de location

Co-contractant : FPI Services
Nature et objet : mise à la disposition de FPI Services d'une partie des bureaux du siège social à Paris
Modalités : loyers, charges locatives et taxes facturés par FPI à FPI Services au titre de l'exercice 2016 **23 956 € TTC**
montant au titre de l'exercice 2015 **24 096 € TTC**

3. Revue « Promotion immobilière »

Co-contractant : FPI Services
Nature et objet : prise en charge d'une partie des frais de la revue « Promotion immobilière », magazine d'information de FPI
Modalités : montant pris en charges par FPI au titre de l'exercice 2016 **36 000 € TTC**
montant au titre de l'exercice 2015 **36 000 € TTC**

4. Avance de trésorerie

Co-contractant : FPI Services
Nature et objet : avance de trésorerie non rémunérée de FPI à FPI Services
Modalités : montant de l'avance au 31 décembre 2016 **371 323 €**
montant de l'avance au 31 décembre 2015 **493 868 €**

Fait à Paris, le 13 juin 2017

Le commissaire aux comptes



Jean-Luc FOURNIER