

FIPP

**Rapport financier semestriel
au 30 Juin 2014**

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

SOMMAIRE

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

- 1.** Attestation des personnes physiques responsables du rapport financier semestriel ;
- 2.** Comptes consolidés condensés du semestre écoulé du groupe FIPP, établis en application de la norme IAS34 ;
- 3.** Rapport semestriel d'activité ;
- 4.** Rapport des Commissaires aux comptes sur l'examen limité des comptes précités.

ATTESTATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

« J'atteste, qu'à ma connaissance, les comptes consolidés condensés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice. »

La société **FIPP**

Représentée par : **Richard LONSDALE-HANDS**
Président Directeur Général

FIPP

**Comptes consolidés condensés
au 30 juin 2014**

BILAN CONSOLIDÉS

(milliers d'euros)	30/06/2014	31/12/2013
Actif		
Immeubles de placement	70 258	69 723
Immobilisations en cours		
Actifs corporels	28	37
Ecart d'acquisition		
Actifs incorporels	732	732
Actifs financiers	10 296	9 578
Total actifs non courants	81 314	80 070
Stocks	143	143
Clients et comptes rattachés	1 262	696
Autres créances	1 202	3 192
Autres actifs courants	47	13
Actifs financiers courants	139	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 923	2 406
Immeubles destinés à la vente		
Total actifs courants	4 716	6 451
TOTAL ACTIF	86 030	86 521
(milliers d'euros)	30/06/2014	31/12/2013
Passifs et Capitaux propres		
Capital	15 000	15 000
Réserves	51 378	52 790
Résultat net consolidé	(531)	(1 716)
Capitaux Propres attribuables aux propriétaires	65 847	66 074
Réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	4 042	4 168
Résultats attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	(287)	(129)
Total des Capitaux Propres	69 602	70 113
Passifs financiers non courants	9 313	9 412
Provisions pour risques et charges	268	171
Impôts différés passifs		
Total des passifs non courants	9 581	9 584
Passifs financiers courants	3 623	3 417
Dépôts et Cautionnement	223	223
Fournisseurs	1 250	1 721
Dette fiscales et sociales	860	682
Autres dettes	570	628
Autres passifs courants	321	153
Total des passifs courants	6 847	6 824
Total des passifs	16 428	16 408
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	86 030	86 521

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

(milliers d'euros)	30/06/2014	30/06/2013
<u>Etat du résultat net</u>		
Loyers	815	1 530
Charges locatives refacturées	253	281
Charges locatives globales	(692)	(699)
Revenus nets de nos immeubles	375	1 112
Revenus des autres activités		
Frais de personnel	(258)	(165)
Autres frais généraux	(518)	(274)
Autres produits et autres charges	123	(40)
Variation de valeur des immeubles de placement	12	333
Dotations aux autres amortissements et provisions	(493)	(2 043)
Reprises aux autres amortissements et provisions	59	33
Résultat opérationnel avant cession	(701)	(1 044)
Résultat de cession d'immeubles de placement		(131)
Résultat opérationnel	(701)	(1 175)
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	(19)	
- Coût de l'endettement financier brut	(103)	(128)
Coût de l'endettement financier net	(122)	(128)
Autres produits et charges financiers	6	18
Résultat avant impôts	(817)	(1 285)
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses		
Impôt sur les résultats		
Résultat net	(817)	(1 285)
attribuable aux :		
Participations ne donnant pas le contrôle	(287)	
Propriétaires du groupe	(531)	(1 285)
Résultat par action		
Résultat de base par action (en ")	-0,004	-0,010
Résultat dilué par action (en ")	-0,004	-0,010
Résultat par action des activités poursuivies		
Résultat de base par action (en ")	-0,004	-0,010
Résultat dilué par action (en ")	-0,004	-0,010
Résultat net	(817)	(1 285)
<u>Autres éléments du résultat global</u>		
<i>Eléments recyclables ultérieurement en résultat net</i>		
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente	(17)	92
Ecart de conversion sur les états financiers d'une activité à l'étranger	363	(416)
Impôts afférents aux éléments recyclables		
<i>Eléments non recyclables ultérieurement en résultat net</i>		
Réévaluations des immobilisations		
Ecarts actuariels sur les indemnités de départ à la retraite		
Impôts afférents aux éléments non recyclables		
Total des autres éléments du résultat global	346	(324)
Résultat Global Total de l'exercice	(472)	(1 608)
attribuable aux :		
Propriétaires du groupe	(188)	(1 608)
Participations ne donnant pas le contrôle	(284)	

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

FIPP	Part du groupe						
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto détenus	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres part groupe	Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres
Capitaux propres au 31/12/2012	15 000	47 540	-13	6 564	69 093	0	69 093
Opérations sur capital						4 168	4 168
Transactions fondés sur des actions						-	-
Transactions fondés sur des actions			-954		-954	-	954
Opérations sur titres auto détenus						-	-
Dividendes							
Ecart de conversion							
Résultat net de l'exercice				-1 716	-1 716	-129	1 845
Autres éléments du Résultat global				-348	-348	-	348
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				-2 064	-2 064	-129	2 193
Variation de périmètre							
Capitaux propres au 31/12/2013	15 000	47 540	-967	4 500	66 075	4 039	70 113
Opérations sur capital							0
Transactions fondés sur des actions							-
Transactions fondés sur des actions			-39		-39	-	39
Opérations sur titres auto détenus						-	-
Dividendes							
Ecart de conversion							
Résultat net de l'exercice				-531	-531	-287	818
Autres éléments du Résultat global				343	343	3	346
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				-188	-188	-284	472
Variation de périmètre							
Capitaux propres au 30/06/2014	15 000	47 540	-1 006	4 312	65 847	3 755	69 602

Autres éléments du Résultat global

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

-17 K"

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

363 K"

346 KÖ

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE (K euros)

		30/06/2014	30/06/2013
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		(817)	(1 285)
<u>Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie</u>			
Amortissements et provisions		435	2 010
Variation de juste valeur sur les immeubles		(12)	(332)
Autres retraitements IFRS			43
Autres charges et produits non décaissés			112
Incidence des variations de périmètre			29
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		(394)	577
Coût de l'endettement net			(166)
Charge d'impôt (y compris impôts différés)			
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	A	(394)	743
Impôts versés	B		
Variation du BFR lié à l'activité	D	97	(2 349)
Flux net de trésorerie généré par l'activité	E=A+B+D	(297)	(1 606)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations		(46)	(68)
Cessions d'immobilisations			5 271
Acquisitions d'immobilisations financières			
Remboursement d'immobilisations financières			(140)
Incidence des variations de périmètre			(4)
Variation des prêts et des avances consenties			1 933
Autres flux liés aux opérations d'investissement			
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	F	(46)	6 992
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Augmentation de capital			
Versées par les actionnaires de la société mère			
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées			
Actionnaires dividendes dus			
Dividendes versés			
Acquisition de titres d'autocontrôle		(38)	(954)
Encaissements liés aux nouveaux emprunts			
Remboursements d'emprunts		(95)	(1 687)
Intérêts nets versés			(166)
Incidence des variations de périmètre			
Autres flux liés aux opérations de financement			
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	G	(133)	(2 807)
Variation de trésorerie nette	E+F+G	(477)	2 578
Variation de trésorerie nette		(477)	2 578
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		336	609
Découverts bancaires (1)		(6)	
VMP		2 070	
Trésorerie de clôture		2 400	609
Disponibilités à l'actif		331	178
Découverts bancaires (1)			(1)
VMP		1 592	3 010
		1 923	3 187

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

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES CONDENSES AU 30 JUIN 2014

SOMMAIRE

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS CONDENSES AU 30 JUIN 2014	5
SOMMAIRE	6
Note 1. Faits Caractéristiques et informations générales	8
1.1. Informations générales	8
1.2. Faits caractéristiques	8
Note 2. Référentiel comptable	8
2.1. Principes généraux	8
2.2. Normes et interprétations entrées en vigueur au 1er janvier 2014	8
Note 3. Saisonnalité de l'activité	9
Note 4. Utilisation d'estimations	9
Note 5. Périmètre et méthodes de consolidation.....	9
5.1. Liste des sociétés consolidées.....	10
5.2. Organigramme du groupe FIPP.....	11
5.3. Méthodes de consolidation.....	12
Note 6. Notes annexes : bilan	13
6.1. Actifs non courants non financiers	13
6.1.1. Variation du poste « immeubles de placements »	13
6.1.2. Variations des autres actifs corporels	14
6.1.3. Variation des immobilisations incorporelles	14
6.2. Actifs financiers	15
6.2.1. Actifs financiers non courants	15
6.2.2. Actif financier courant.....	17
6.2.3. Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	17
6.3. Autres actifs courants	17
6.4. Stocks	18
6.5. Capitaux propres	19
6.6. Passifs financiers courants et non courants	19
6.7. Autres dettes	20
Note 7. Notes annexes : compte de résultat	22
7.1. Revenus nets des immeubles	22
7.2. Résultat opérationnel.....	22
7.3. Résultat net	23
Note 8. Secteurs opérationnels.....	24
8.1. Patrimoine Immobilier sectoriel	24
8.2. Compte de résultat sectoriel	25
Note 9. Engagements hors bilan	29
9.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé.....	29
9.1.1. Engagements donnés	29
9.1.2. Engagements reçus.....	29
9.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement	29
9.2.1. Engagements donnés	29
9.2.2. Engagements reçus.....	30

9.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe.....	30
9.3.1. Engagements donnés	30
9.3.2. Engagements reçus.....	30
Note 10. Autres informations	30
10.1. Actif net réévalué	30
10.2. Litiges et passifs événuels	32
10.3. Parties liées	33
10.4. Effectifs	34
10.5. Résultat par action.....	35
10.6. Faits caractéristiques intervenus depuis le 30 juin 2014	35

Note 1.Faits Caractéristiques et informations générales

1.1. Informations générales

La société FIPP est une Société Anonyme à Conseil d'Administration, régie par le droit français, au capital social de 15.000.000 € divisé en 122.471.554 actions, dont le siège social est au 2 rue de Bassano à 75116 PARIS, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 542 047 212. Les actions FIPP sont cotées sur Euronext Paris de NYSE Euronext (compartiment C, ISIN FR 0000038184). La Société a pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location et la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés ayant cette même activité. La société a opté, avec effet au 1^{er} décembre 2011, au régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers cotées (SIIC).

1.2. Faits caractéristiques

La Assemblée Générale Annuelle Ordinaire et Extraordinaire du 25 juin 2014 a affecté la perte de l'exercice 2013 de (-2.845.042,29 €) au poste « report à nouveau » débiteur, qui ressort après cette affectation à (-4.643.997,98 €).

Note 2.Référentiel comptable

2.1. Principes généraux

Les comptes consolidés condensés au 30 juin 2014 sont préparés en application des dispositions de la norme IAS 34 d'Information financière intermédiaire, telle qu'adoptée par l'Union européenne, qui permet de présenter une sélection de notes explicatives.

Les notes annexes ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour les états financiers annuels complets et doivent donc être lues conjointement avec les états financiers consolidés de l'exercice 2013.

Les comptes semestriels sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2013, à l'exception des évolutions, ci-dessous, décrites :

2.2. Normes et interprétations entrées en vigueur au 1er janvier 2014

Les amendements de normes et les interprétations qui entrent en vigueur en nos comptes au 1^{er} janvier 2014, sont :

- IAS 32 amendée « Présentation ; compensation d'actifs financiers et de passifs financiers » ;
- IAS 36 amendée « Informations à fournir sur la valeur recouvrable des actifs non financiers » ;
- IAS 39 et IFRS 9 amendées « Novation de dérivés et maintien de la comptabilité de couverture » ;
- IAS 27 amendée « Etats financiers individuels » ;
- IAS 28 amendée « Participation dans les entreprises associées et dans des coentreprises » ;
- IFRS 10 « Etats financiers consolidés » ;
- IFRS 11 « Accords conjoints » ;
- IFRS 12 « Informations à fournir sur les participations dans les autres entités » ;
- IFRS 10, 11, 12 amendées « Dispositions transitoires » ;
- IFRS 10, 11, 12 et IAS 27 amendées « Entités d'investissement » ;

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

Enfin le groupe a opté pour l'application anticipée de l'interprétation IFRIC 21 « Droits et taxes » dont l'application n'est pas obligatoire au 1^{er} janvier 2014.

Cette interprétation définit la date et le mode de comptabilisation des droits et taxes (autres que l'imposition du résultat) qui sont fondés sur les données financières d'une période antérieure à celle qui donne lieu au paiement de ces droits et taxes.

Cette interprétation est d'application rétrospective, aussi, les états financiers de l'exercice 2013 ont été retraités pour tenir compte de ce texte. Le compte de résultat au 30 juin 2013 a été directement retraité d'un montant de 43 K€.

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

Note 3. Saisonnalité de l'activité

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

Note 4. Utilisation d'estimations

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

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

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

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

Note 5. Périmètre et méthodes de consolidation

La norme IFRS 10 « Etats financiers consolidés » définit la notion de contrôle et donc le périmètre de consolidation par l'obligation de consolider toutes les entités contrôlées par la société mère.

Suivant la nouvelle norme le contrôle se définit en fonction :

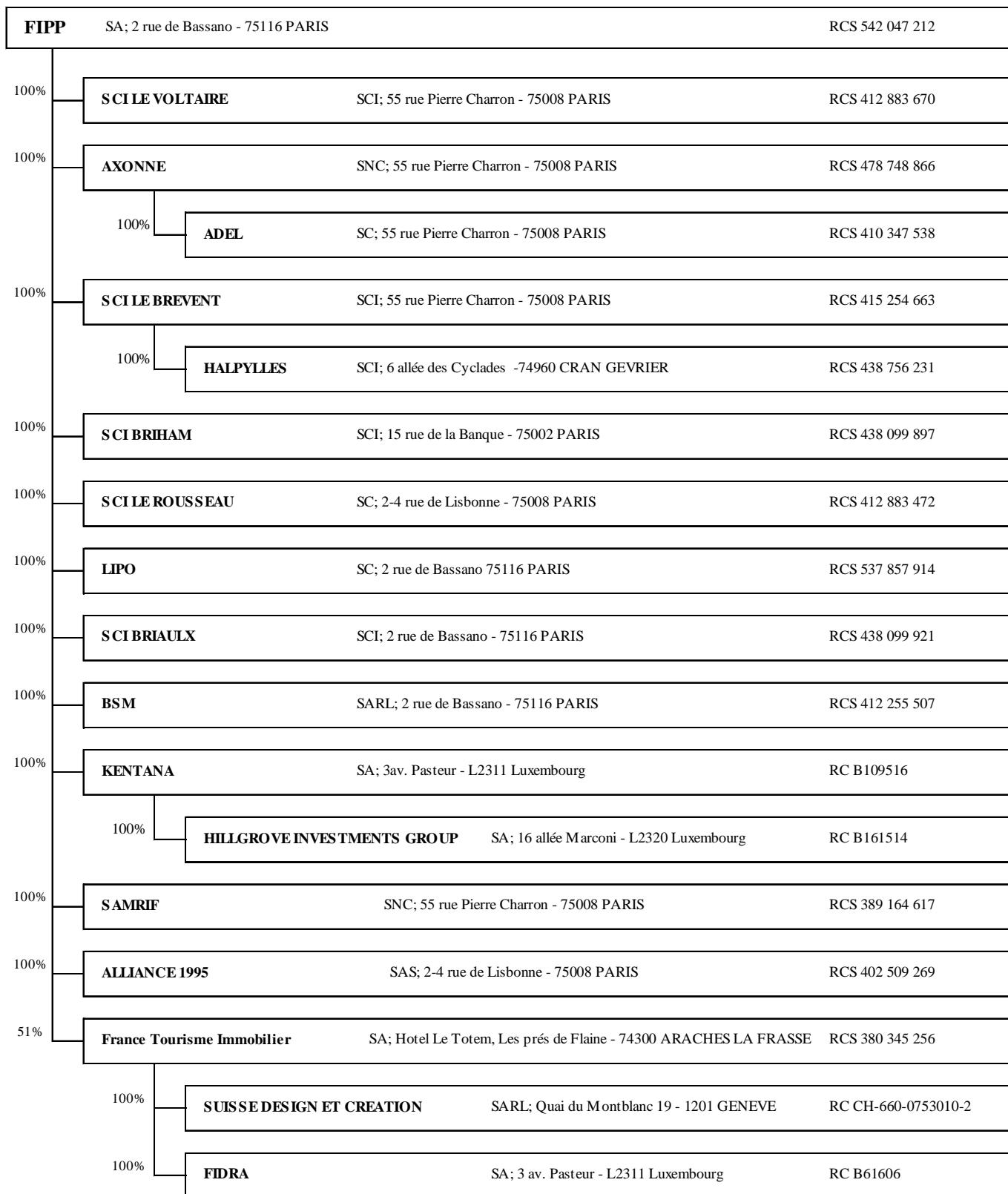
- du pouvoir de direction des activités significatives,
- de l'exposition à la variabilité de rendement de l'entité contrôlée,

et de la capacité d'exercer son pouvoir pour influer sur les rendements, n'a entraîné aucune modification du périmètre de consolidation.

5.1. Liste des sociétés consolidées

Société		Adresse	N° RCS	% Contrôle	% Intérêt
Société mère					
SA	FIPP	2 rue de Bassano 75116 PARIS	542.047.212	entité consolidante	
Société en intégration globale					
SC	ADEL	55 rue Pierre Charron 75008 PARIS	410.347.538	100%	100%
SAS	ALLIANCE 1995	2-4 rue de Lisbonne 75008 PARIS	402.509.269	100%	100%
SNC	AXONNE	55 rue Pierre Charron 75008 PARIS	478.748.866	100%	100%
SCI	BRIAULX	2 rue de Bassano 75116 PARIS	438.099.921	100%	100%
SCI	BRIHAM	15 rue de la Banque 75002 PARIS	438.099.897	100%	100%
SARL	BSM	2 rue de Bassano 75116 PARIS	412.255.507	100%	100%
SA	HILLGROVE INVEST. GROUP	16 allée Marconi Luxembourg	B161514	100%	100%
SA	KENTANA	3 ave. Pasteur Luxembourg	B 109516	100%	100%
SCI	LE BREVENT	55 rue Pierre Charron 75008 PARIS	415.254.663	100%	100%
SCI	LE ROUSSEAU	2 - 4 rue de Lisbonne 75008 PARIS	412.883.472	100%	100%
SCI	LE VOLTAIRE	55 rue Pierre Charron 75008 PARIS	412.883.670	100%	100%
SC	LIPO	2 rue de Bassano 75116 PARIS	537 857 914	100%	100%
SNC	SAMRIF	55 rue Pierre Charron 75008 PARIS	389.164.617	100%	100%
SCI	HALPYLLES	6 allée Cyclades 74960 CRAN GEVRIER	438 756 231	100%	100%
SA	FRANCE TOURISME IMMOBILIER	Les près de Flaine 74300 Arâches la Frasse	380 345 256	51%	51%
SARL	SUISSE DESIGN ET CREATION	19 quai du Mont Blanc 1201 GENEVE	660-0753010-2	100%	51%
SA	FIDRA	3 avenue Pasteur L2311 Luxembourg	B61606	100%	51%
Entrée dans le périmètre de consolidation					
Sortie dans le périmètre de consolidation					
Aucune société n'est consolidée par mise en équivalence					
Aucune société n'a changé de méthode de consolidation par rapport à l'exercice précédent					

5.2. Organigramme du groupe FIPP



5.3. Méthodes de consolidation

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

Les sociétés HILLGROVE INVESTMENT GROUP, et SUISSE DESIGN ET CREATION établissant leur comptes en devises étrangères, leur intégration dans les comptes consolidés engendre la constatation d'écart de conversion.

L'ensemble des sociétés consolidées a établi pour les besoins de la présente consolidation une situation comptable intermédiaire au 30 juin 2014.

Note 6. Notes annexes : bilan

6.1. Actifs non courants non financiers

6.1.1. Variation du poste « immeubles de placements »

Au 30 juin 2014 :

L'évolution sur la période du poste « immeubles de placement » ressort comme suit :

En K [€]	Valeur Nette Comptable 31/12/2013	Entrées (dépenses immobilisées) (1)	Entrées (Regroupement d'entreprises)	Sorties (cessions de sociétés)	Cession d'immeuble	écart de change (2)	Variation de juste valeur (3)	Valeur au 30/06/2014
Immeubles de placement (IAS 40)	69 723	46				477	12	70 259

- (1) Au cours de la période, des travaux ont été réalisés sur l'immeuble de l'Hôtel du Parc des expositions à Vanves pour 46 K[€] ;
- (2) L'écart de change concerne l'immeuble sis à Londres et traduit la forte variation entre l'euro et la livre sterling. La contrepartie est comptabilisée en réserves consolidées pour 150 K[€], le solde étant compensé par les variations de change liées au comptes du passif ;
- (3) La variation de juste valeur des immeubles du patrimoine est de 12 K[€], sa contrepartie est comptabilisée en produit.

Au 31 décembre 2013 :

L'évolution sur la période du poste « immeubles de placement » ressort comme suit :

En K [€]	Valeur Nette Comptable 31/12/2012	Entrées (dépenses immobilisées) (1)	Entrées (Regroupement d'entreprises)	Sorties (cessions de sociétés)	Cession d'immeuble (2)	écart de change (3)	Variation de juste valeur (4)	Valeur au 31/12/2013
Immeubles de placement (IAS 40)	69 180	1 310			-2 100	-250	1 582	69 723

Les principales variations se décomposent ainsi :

- (1) Au cours de la période, des travaux et les frais liés à la réalisation des travaux ont été effectués sur l'immeuble de l'Hôtel du Parc des expositions à Vanves pour 1.208 K[€] (dont l'indemnité liée à la résiliation anticipée du bail pour 700 K[€]) et sur l'immeuble Le Totem à Flaine pour 102 K[€] ;
- (2) La cession des lots de copropriété situé rue de Chazelles à Paris ;
- (3) L'écart de change concerne l'immeuble sis à Londres ;
- (4) La variation de juste valeur des immeubles du patrimoine est de 1.582 K[€], sa contrepartie est comptabilisée en produit ; la variation ressort à + 2,36 % à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2012 ;

La méthodologie de la juste valeur, son niveau de classement eu égard à la norme IFRS 13 ainsi que sa sensibilité sont précisés au § 2.5. de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2013.

6.1.2. Variations des autres actifs corporels

Les actifs corporels hors immeubles de placement sont composés essentiellement de mobiliers de bureau, du matériel informatique et du matériel de transport. Leur évolution sur la période se présente comme suit :

2014

en K¤	31/12/2013	Acquisitions	Cessions	Entrées de périmètre	30/06/2014
Valeurs Brutes	92	1			93
en K¤		Dotations	Cessions et Reprises	Entrées de périmètre	
Amortissements et dépréciations	55	10			65
Valeurs Nettes	37				28

2013

en K¤	31/12/2012	Acquisitions	Cessions	Entrées de périmètre	31/12/2013
Valeurs Brutes	57	9	3	29	92
en K¤		Dotations	Cessions et Reprises	Entrées de périmètre	
Amortissements et dépréciations	24	12		19	55
Valeurs Nettes	33				37

6.1.3. Variation des immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont essentiellement composées du fond de commerce et de la marque Jacques Fath, acquis en fin d'année 2013.

2014

en K¤	31/12/2013	Acquisitions	Cessions	Entrées de périmètre	30/06/2014
Valeurs Brutes	732		-	-	732
en K¤		Dotations	Cessions et Reprises	Entrées de périmètre	
Amortissements/dépréciations	-	-	-	-	-
Valeurs Nettes	732				732

2013

en K¤	31/12/2012	Acquisitions	Cessions	Entrées de périmètre	31/12/2013
Valeurs Brutes	-	732	-	-	732
en K¤		Dotations	Cessions et Reprises	Entrées de périmètre	
Amortissements/dépréciations	-	-	-	-	-
Valeurs Nettes	-				732

6.2. Actifs financiers

Les actifs financiers se répartissent comme suit entre les différentes catégories prescrites par la norme IAS 39:

Actifs financiers en Kp	30/06/2014									
	Actifs détenus à des fins de transaction	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	Total bilan	Coût amorti	Juste valeur enregistrée par capitaux propres	Juste valeur enregistrée par résultat	Juste Valeur	Niveau de juste valeur
Actifs financiers non courants	-	-	3 502	6 794	10 296	3 672	6 794		10466	2
Clients et comptes rattachés	-	-	1 262	-	1 262				1262	N/A
Autres créances	-	-	1 202	-	1 202				1202	N/A
Autres actifs courants	-	-	47	-	47				47	N/A
Actifs financiers courants	139	-	-	-	139			139	139	1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 923	-	-	-	1 923			1 923	1 923	1

Actifs financiers en Kp	31/12/2013									
	Actifs détenus à des fins de transaction	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	Total bilan	Coût amorti	Juste valeur enregistrée par capitaux propres	Juste valeur enregistrée par résultat	Juste Valeur	Niveau de juste valeur
Actifs financiers non courants	-	-	2 767	6 811	9 578	2 767	6 811		9578	2
Clients et comptes rattachés	-	-	696	-	696	696			696	N/A
Autres créances	-	-	3 192	-	3 192	3 192			3192	N/A
Autres actifs courants	-	-	13	-	13	13			13	N/A
Actifs financiers courants	-	-	-	-	-					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 406	-	-	-	2 406			2 406	2 406	1

La norme IFRS 13 définit 3 niveaux de juste valeur :

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

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

6.2.1. Actifs financiers non courants

Au 30 juin 2014 :

Actifs financiers en Kp	31/12/2013	Augmentations	Diminutions	30/06/2014	Echéance		
					à 1 an au plus	de 1 an à 5 ans	à plus de 5 ans
Dépôts à terme nantis	-	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers disponibles à la vente (1)	6 811	-	17	6 794	-	6 794	-
Dépôts (fonds de roulement) (2)	36	-	-	36	36	-	-
Prêt (3)	2 574	1 212	320	3 466	3 466	-	-
Actif financier de transaction	-	-	-	-	-	-	-
Autres (4)	157	-	157	-	-	-	-
TOTAUX	9 578	1 212	494	10 296	3 502	6 794	-

(1) Les actifs financiers disponibles à la vente sont constitués de 4.172 titres de la société VENUS (soit une participation de 2,66%), société immobilière filiale du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT ; La variation de l'exercice résulte de sa variation de juste valeur négative pour -17 Kp dont la contrepartie est enregistrée en réserves consolidées.

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

(3) Le poste prêt est constitué du prêt accordé à la société FONCIERE PARIS NORD (FPN). Le poste s'est accru d'un prêt complémentaire au cours de la période de 1.212 Kp et a fait l'objet d'une dépréciation complémentaire de 320 Kp. La valeur brute totale du prêt au 30 juin 2014 est de 6.886 Kp et la provision de 3.420 Kp. La valeur nette du prêt ressort donc à 3.466 Kp.

La société FIPP s'est engagée à capitaliser l'ensemble de ses créances et d'autres créanciers non bancaires de la société FPN ont pris ce même engagement. L'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 juin 2014 de la société FPN a donc décidé le principe d'une émission d'obligations remboursables en actions (les « ORA ») assorties de bons de souscription d'actions (les « BSA »), (les ORA et les BSA ensemble, les « ORABSA »), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de titulaires de créances non bancaires sur la Société. Les ORA auront une valeur nominale de 0,05 p, porteront intérêt au taux nominal annuel de 1% et auront une maturité de 5 ans. La parité de remboursement prévue est d'une action pour une ORA, sous réserve d'ajustements éventuels. Les BSA auront également une durée de 5 ans ; la parité d'exercice sera de 2 actions nouvelles pour 1 BSA exercé et le prix d'exercice sera de 0,10 p par BSA.

La situation nette consolidée du groupe FPN au 31 décembre 2013 est négative de 3.621 Kp et le résultat prévisionnel au 30 juin 2014 (non arrêté à ce jour) devrait être négatif d'environ 830 Kp compte tenu des éléments actuellement portés à notre connaissance. Les calculs font ressortir la valorisation de la société FPN après capitalisation de la créance FIPP et de celle d'autres sociétés également intéressées, à 0,026 p par action : la société FIPP a donc comptabilisé au 30 juin 2014 sur la base de ces calculs une dépréciation complémentaire de 320 Kp portant le montant total de celle-ci à 3.420 Kp.

Les perspectives de développement de FPN permettent, à ce stade, de conforter la valorisation de cet investissement dans une société foncière cotée sur Euronext Paris, Compartiment C, et d'espérer à moyen terme une revalorisation du Centre d'Affaires Paris Nord, principal actif du groupe FPN et une reprise de cette provision grâce au redéploiement des actifs de cette société. Par ailleurs, cette capitalisation entraînerait la prise de contrôle par FIPP de la société FPN pour plus des 2/3 du capital.

(4) Le montant du dépôt de garantie de la boutique sise rue de la Paix, PARIS, anciennement louée par la société FRANCE TOURISME IMMOBILIER, a été reclassé en Autres Créances (157 Kp).

Au 31 décembre 2013 :

Actifs financiers en Kp	31/12/2012	Augmentatio ns	Diminutio ns	Variation de périmètre	31/12/2013	Echéance		
						à 1 an au plus	de 1 an à 5 ans	à plus de 5 ans
Dépôts à terme nantis	-	-	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers disponibles à la vente (1)	4 063	2 748	-	-	6 811	-	6 811	-
Dépôts (fonds de roulement)(2)	12	24	-	-	36	36	-	-
Prêts (3)	4 554	230	2 210	-	2 574	-	2 574	-
Actif financier de transaction	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	157	157	-	157	-
TOTAUX	8 629	3 002	2 210	157	9 578	36	9 542	-

(1) Les actifs financiers disponibles à la vente sont constitués de 4.172 titres de la SNC VENUS (soit une participation de 2,66%), société immobilière filiale du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT ; 1.672 titres ont été acquis auprès de la société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC (ADC SIIC) en juillet 2013. Une décision de la Cour d'appel de Paris du 27 février 2014, annulant notamment les apports d'actifs effectués en 2009 par la société France Immobilier Group au profit de la SNC VENUS fait courir un risque patrimonial à la société VENUS, sans que ce risque puisse être apprécié à ce jour eu égard aux incertitudes qu'emportent cette décision juridique (Cette décision est consultable sur le site www.acanthe-developpement.fr).

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

(3) Le poste « prêts » comprend le prêt consenti à la société FONCIERE PARIS NORD pour un solde net à la clôture de 2.574 Kp. Le prêt consenti à ACANTHE DEVELOPPEMENT par l'intermédiaire de la société LIPO, pour le rachat des titres FINANCE CONSULTING pour un solde de 2.210 Kp à la clôture précédente a été intégralement remboursé début 2013.

6.2.2. Actif financier courant

Ce poste regroupe l'acquisition sur la période d'actions cotées détenues à titre de placement à court terme. Leur valorisation à la juste valeur s'effectue au dernier cours de clôture, la variation de valorisation s'enregistrent par résultat.

en Kp	A Nouveau	Acquisition	Cession	Solde au 31/12/2014
Actions		139		139

Les actions représentent 303.165 actions ACANTHE DEVELOPPEMENT (ISIN FR0000064602) pour 137 Kp et 19.000 actions ADC SIIC (ISIN BE0974269012) pour 2 Kp.

6.2.3. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La Trésorerie et les équivalents de trésorerie se présentent comme suit :

en milliers d'p	Valeur nette au 30/06/2014	Valeur nette au 31/12/2013
SICAV monétaires	1 593	2 068
Disponibilités	330	338
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	1 923	2 406

6.3. Autres actifs courants

Les autres actifs courants se présentent comme suit :

Au 30 juin 2014 :

en Kp	30/06/2014					
	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	1 650	388	1 262	1 262	-	-
Autres créances	1 202	-	1 202	1 202	-	-
TOTAUX	2 852	388	2 464	2 464	-	-

Les créances clients incluent notamment les créances liées à l'ancienne activité de la société FRANCE TOURISME IMMOBILIER pour 130 K€. Le solde correspond à des facturations faites au titre de l'activité locative du groupe pour 1.058 K€ et à des refacturations de personnel pour 74 K€.

Les autres créances au 30 juin 2014, sont composées principalement de :

- Créances de TVA pour 407 K€ ;
- Fournisseurs débiteurs pour 50 K€ ;
- Avoirs à recevoir pour 130 K€ dont 84 K€ d'Isia Film (chez FTI) suite à un litige : Isia Film avait assigné FTI à ex Poiray - devant le tribunal mais a été déboutée de l'intégralité de ses demandes ;
- Créances d'impôt pour 290 K€ dont des Impôts Différés Actif sur la société FRANCE TOURISME IMMOBILIER pour 261 K€ ;
- Crédit sur la sortie du bail de la boutique de la rue de la Paix à Paris pour 250 K€ correspondant au dépôt de garantie et à un trop versé de loyers et charges locatives : l'encaissement de cette créance a eu lieu en juillet 2014 ;
- Une indemnité d'assurance à recevoir sur un sinistre sur l'hôtel du Parc des expositions à Vanves pour 29 K€.

Au 31 décembre 2013 :

en K€	31/12/2013					
	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	Echéance à un an au	Echéance à plus d'un an	Echéance à plus de 5
Clients et comptes rattachés	1 076	380	696	696	-	-
Autres créances	3 192	-	3 192	3 192	-	-
TOTAUX	4 268	380	3 888	3 888	-	-

Les créances clients incluent notamment les créances liées à l'ancienne activité de la société FRANCE TOURISME IMMOBILIER pour 450 K€ et des loyers et charges locatives sur le locataire de l'Hotel Aujon à Flaine pour 208 K€.

Les autres créances au 31 décembre 2013, sont composées principalement de :

- D'une créance sur la société MARBOEUF DEVELOPPEMENT liée à la cession de fonds de commerce réalisé par la société FRANCE TOURISME IMMOBILIER pour 2 146 K€. Cette créance a été encaissé le 6 janvier 2014 pour 2000 K€ et le solde sur le 1^{er} semestre 2014 ;
- D'avoirs à recevoir pour 321 K€ ;
- La TVA déductible pour 322 K€ ;
- De fournisseurs débiteurs pour 52 K€.

6.4. Stocks

2014

en K€	31/12/2013	Acquisitions	Diminutions	Entrées de périmètre	30/06/2014
Marchandises	62	0	0	0	62
Articles de Maroquinerie	81	0	0	0	81
Totaux	143	0	-	-	143

Il s'agit de stock de marchandises et d'articles de maroquinerie issus de l'activité liée à la marque JACQUES FATH (maroquinerie de luxe).

2013					
en Kp	31/12/2012	Acquisitions	Diminutions	Entrées de périmètre	31/12/2013
Marchandises	0	62	0	0	62
Articles de Maroquinerie	0	81	0	0	81
Totaux	-	143	-	-	143

6.5. Capitaux propres

Au 30 juin 2014, le capital social est composé de 122.471.554 actions pour un montant global de 15.000.000 p. Il n'a pas connu d'évolution au cours de la période. Il est entièrement libéré. Les actions sont nominatives ou au porteur. A cette date, l'autocontrôle représente 7.196.817 actions valorisée 999 Kp, soit 5,87% du capital au 30 juin 2014.

Les intérêts minoritaires sont issues de la société FRANCE TOURISME IMMOBILIER dont il n'a été détenu que 50,62% du capital au cours du semestre.

6.6. Passifs financiers courants et non courants

Au 30 juin 2014, les passifs financiers courants et non courants se présentent comme suit :

Dettes en milliers d'p	30/06/2014	31/12/2013
Passifs non courants		
Emprunts obligataires convertibles		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit > 1 an	9 313	9 412
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	9 313	9 412
Passifs courants		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an (1)	3 502	3 376
Intérêts courus	121	41
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	3 623	3 417
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	12 936	12 829
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 923	2 406
ENDETTEMENT NET	11 013	10 423

Le tableau, ci-dessous, présente les cash-flow nécessaires à l'extinction des emprunts auprès des établissements financiers (remboursement des échéances de capital et d'intérêts futurs), les natures de taux d'intérêt, leur périodicité et le terme de ces emprunts.

Emprunt	Nature du taux	Date Changement de Taux	Date fin d'emprunt	TAUX	Parts				Total des décaissements				
					< 3 mois	> 3 mois et < 1an	>1 an et < 5 ans	à + 5 ans					
En K€													
Sous Total Taux Fixe													
Crédit Foncier	Euribor 3 Mois + 1,30 %	Trim	nov-2016	1.505%	50	153	317		520				
Credit Agricole du Luxembourg	Euribor 3 Mois + 1 %	Annuel	sept-2017	1.534%	140		9 438		9 578				
Sous Total Euribor					190	153	9 755		10 098				
RBS COUTTS	LIBOR 6 MOIS +1,25%	Semestriel		1.844%	3 319				3 319				
Sous Total Libor					3 319				3 319				
TOTAL GENERAL					3 509	153	9 755		13 417				

En accord avec la banque, l'emprunt dont l'échéance est intervenu le 12 juin 2014 n'a pas été remboursé. Il s'agit de l'emprunt souscrit auprès de la Banque RBS Coutts dont le total restant dû s'élève au 30 juin 2014 à 2.660 KGP soit 3.319 Kp (remboursement de capital et intérêts). Le groupe est en négociation avec d'autres établissements bancaires en vue d'un refinancement.

6.7. Autres dettes

Au 30 juin 2014, les autres dettes se présentent ainsi :

en milliers d'p	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à + de 5 ans	TOTAL	Coût amorti	Juste valeur	Niveau de juste valeur
Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit (1)	3 623	9 313		12 936	12 936	12 936	N/A
Dépôts et cautionnements	223			223	223	223	N/A
Dettes fournisseurs	1 250			1 250	1 250	1 250	N/A
Dettes fiscales et sociales	860			860	860	860	N/A
Autres dettes	570			570	570	570	N/A
Autres passifs courants	321			321	321	321	N/A
TOTAUX	6 847	9 313	0	16 160	16 160	16 160	

(1) dont intérêt courus 121 Kp

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

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

- des charges sociales pour 127 Kp,
- de la TVA à payer sur encaissement pour 177 Kp,
- de l'imposition latente sur l'écart d'évaluation constatée à l'entrée dans le périmètre de consolidation de la société BSM pour 179 Kp,
- de la charge à payer de la taxe annuelle de 3% sur les immeubles pour 130 Kp au titre de la société FIDRA, cette dette est issue d'un redressement qui est contesté.
- des charges à payer de taxes foncières pour 183 Kp.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement :

- des indemnités d'immobilisation perçues lors des promesses de ventes en cours pour 200 K fp ,
- de remboursement à faire par la société FRANCE TOURISME IMMOBILIER à la COFACE pour 137 K fp ;
- de remboursement d'encaissements pour le compte du repreneur des anciennes activités de FRANCE TOURISME IMMOBILIER pour 77 K fp ,
- d'avoirs à établir pour 22 K fp , correspondants à la reddition des comptes de locataires et de marchandises à retourner,
- des clients créateurs pour 49 K fp ;
- des dettes issues d'une condamnation dans un litige avec un fournisseur 45 K fp .

Au 31 décembre 2013

en milliers d' fp	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à + de 5 ans	TOTAL	Coût amorti	Juste valeur	Niveau de juste valeur
Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit (1)	3 417	9 412	0	12 829	12 829	12 829	N/A
Dépôts et cautionnements	223	0	0	223	223	223	N/A
Dettes fournisseurs	1 721	0	0	1 721	1 721	1 721	N/A
Dettes fiscales et sociales	682	0	0	682	682	682	N/A
Autres dettes	628	0	0	628	628	628	N/A
Autres passifs courants	153	0	0	153	153	153	N/A
TOTAUX	6 825	9 412	0	16 237	16 237	16 237	

(1) dont intérêt courus 41 K fp

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

- des charges sociales pour 197 K fp ,
- des impôts et taxes liés au sous-groupe FRANCE TOURISME IMMOBILIER pour 153 K fp ,
- de la TVA à payer sur encaissement pour 121 K fp ,
- d'impôt latente sur l'écart d'évaluation constatée à l'entrée dans le périmètre de consolidation de la société BSM pour 179 K fp ,
- de taxes liées à la filiale HILLGROVE pour 28 K fp ,
- de taxes diverses pour 4 K fp .

Le poste « Autres dettes » se compose principalement :

- des indemnités d'immobilisation perçues lors des promesses de ventes en cours pour 200 K fp ,
- des impôts et taxes liés au sous-groupe FRANCE TOURISME IMMOBILIER pour 230 K fp ,
- d'avoirs à établir pour 54 K fp , correspondants à la reddition des comptes de locataires et de marchandises à retourner,
- des clients créateurs pour 139 K fp .

Note 7.Notes annexes : compte de résultat

7.1. Revenus nets des immeubles

Les revenus nets des immeubles comprennent l'ensemble des produits et des charges directement rattachés à l'exploitation des immeubles.

en milliers d'€	30/06/2014	30/06/2013
Loyers	815	1 530
Charges locatives refacturées	253	281
Charges locatives globales	(692)	(699)
Revenus nets des immeubles	375	1 112

Le chiffre d'affaires baisse de 41 % (-743 K€) par rapport à l'exercice précédent ; cette évolution s'explique essentiellement par la cession des immeubles intervenus en 2013 et qui avaient généré un chiffre d'affaires, inexistant sur cet exercice.

Ces cessions avaient consisté en :

- des lots de copropriété sis rue de Courcelles à Paris (75008),
- des immeubles de bureaux sis à Lognes (77),
- ainsi que des lots de copropriété dans le Centre d'affaires Paris-Nord sis au Blanc-Mesnil (93).

A périmètre constant, le chiffre d'affaires est également orienté à la baisse : -13% sur le semestre. En effet, le locataire de l'hôtel du Parc des Expositions situé à Vanves a quitté les locaux en août 2013, en accord avec la société BRIHAM, propriétaire des murs. Cet accord permet à la société de détenir un hôtel entièrement libre qui va faire l'objet de travaux liés au permis modificatif obtenu et qui aura pour effet d'augmenter la surface du bien d'environ 100 m² et de valoriser ce bien.

Les revenus nets des immeubles intègrent l'effet de l'indexation globale des loyers au 30 juin 2014 à hauteur de - 0,71%.

7.2. Résultat opérationnel

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

en milliers d'€	30/06/2014	30/06/2013
Variation de valeur des immeubles de placement	12	333
Frais généraux	(776)	(439)
Autres produits et autres charges	123	(40)
Dotations (net de reprises) aux autres amortissements et provisions	(434)	(2 010)
Charges d'Exploitation	-1 087	-2 489
Résultat opérationnel avant cession	-701	-1 044
Résultat de cession d'immeubles de placement		-131
Résultat Opérationnel	-701	-1 175

La variation de juste valeur des immeubles de placement a un impact limité sur le résultat du 1^{er} semestre.

Les frais généraux de la période sont principalement composés des éléments suivants :

- de frais de structure hors frais de personnel pour 518 K p ,
- de frais de personnel pour 258 K p ,

Les frais de personnel enregistrent les salaires et les charges sociales des salariés du groupe minorés des refacturations opérées à l'extérieur du groupe et augmentés des coûts de personnel externe refacturées au groupe FIPP.

Les autres produits et charges enregistrent principalement :

- Pour 141 K p le produit de la prescription de dettes anciennes;
- Pour (-23 K p) des pénalités fiscales ;

Les dotations aux autres amortissements et provisions comprennent essentiellement :

- La dotation pour un risque prudhomal (affaire Koeff) après une décision défavorable de la Cour d'appel du 7 mai 2014 pour 147 K p ,
- La dotation complémentaire pour dépréciation des créances FONCIERE PARIS NORD (FPN) de 320 K p qui se monte ainsi à 3.420 K p (Cf. note 6.2.1 à Actifs financiers non courants).
- La reprise de provision de 44 K p à la suite de la condamnation judiciaire dans un litige avec un fournisseur (Marianne Expert) qui a conduit à constater la dette relevant du jugement.

7.3. Résultat net

en milliers d' p	30/06/2014	30/06/2013
Résultat opérationnel	-701	-1 175
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	(19)	
Coût de l'endettement financier brut	(103)	(128)
Coût de l'endettement financier net	(122)	(128)
Autres produits et charges financiers	6	18
Résultat avant impôts	-817	-1 285
Ecart d'acquisition négatif		
Charge d'impôt		
Résultat net	-817	-1 285
attribuable aux		
Propriétaires du groupe	-531	-1 285
Participations ne donnant pas le contrôle	(287)	-

Le coût de l'endettement financier net est constitué des charges d'intérêt sur emprunt (-103 K p) et des moins values sur cessions de VMP (-19 K p).

Note 8. Secteurs opérationnels

Le Groupe réalise l'intégralité de son chiffre d'affaires dans la zone Euro et au Royaume Uni, dans le secteur de l'immobilier. Le chiffre d'affaires liés à l'activité de vente de produits de luxe de la filiale FRANCE TOURISME IMMOBILIER n'est pas significatif. Sa présentation et sa décomposition par secteurs opérationnels n'apparaît pas significative.

8.1. Patrimoine Immobilier sectoriel

L'analyse de la performance telle que suivie par le management conduit à présenter les secteurs opérationnels suivants :

Répartition du patrimoine immobilier en valeur

Par secteur géographique	30-juin-14	31-déc-13
En K€		
Province	47 351	47 635
Paris et Région Parisienne	10 430	10 393
Etranger	12 476	11 695
Total	70 258	69 723

Répartition du patrimoine immobilier en Surfaces

Nature du patrimoine		30-juin-14	31-déc-13
En m ²			
Bureaux	1 695	1 695	
Résidences Hôtelières	23 831	23 831	
Habitations	1 502	1 502	
Surfaces commerciales	3 130	3 130	
Immeubles en restructuration	5 676	5 676	
Divers (1)	113	113	
Total	35 947	35 947	

Situation géographique			
Répartition en % en fonction des m ²		30-juin-14	31-déc-13
Paris		0,0%	0,0%
Région Parisienne		19,7%	19,7%
Province		78,9%	78,9%
Etranger		1,4%	1,4%
Total		100%	100%

(1) Il s'agit de surface de réserves, de caves et d'emplacement de parking.

8.2. Compte de résultat sectoriel

Compte de résultat par secteur d'activité au 30 juin 2014

(en Kp)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Autres	TOTAL
Loyers	-	39	467	309	-	815
Charges locatives refacturées	-	12	130	111	-	253
Charges locatives globales (1)	-	(140)	(294)	(135)	(123)	(692)
Revenus nets des immeubles	-	(89)	303	285	(123)	375
Frais de personnel (2)	(12)	(23)	(171)	(11)	(41)	(258)
Autres frais généraux (2) et (3)	(24)	(45)	(343)	(22)	(84)	(518)
Autres produits et charges	99	1	15	(22)	30	123
Variation de valeur des immeubles de placement (1)	-	-	491	(395)	(84)	12
Dotations aux autres amortissements et provisions (4)	(1)	(2)	(3)	(2)	(485)	(493)
Reprises des autres amortissements et provisions	5	10	33	-	11	59
Résultat de cession immeubles de placement	-	-	-	-	-	-
Produits de trésorerie	(1)	(2)	(12)	(1)	(3)	(19)
Coût de l'endettement financier brut	(5)	(9)	(68)	(4)	(17)	(103)
Autres produits et charges financiers	-	1	4	-	1	6
Résultat avant impôt	61	(158)	249	(172)	(795)	(817)
Impôts sur les sociétés						
Résultat net	61	(158)	249	(172)	(795)	(817)

(1) Les charges locatives globales et la variation de valeur des immeubles de placement non affectés correspondent à l'hôtel Le TOTEM en cours de restructuration

(2) Les frais de personnels et les autres frais généraux sont répartis en fonction des m²

(3) Les autres frais généraux sont constitués essentiellement des coûts de gestion

(4) Les dotations sont constituées essentiellement des dotations pour dépréciations des créances FPN et des litiges FTI

Compte de résultat par secteur d'activité au 30 juin 2013

(en Kp)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Autres	TOTAL
Loyers	146	362	717	305	-	1 530
Charges locatives refacturées	105	16	81	79	-	281
Charges locatives globales (1)	(178)	(150)	(132)	(90)	(149)	(699)
Revenus nets des immeubles	73	228	666	294	(149)	1 112
Frais de personnel (2)	(8)	(16)	(108)	(7)	(26)	(165)
Autres frais généraux (2) et (3)	(13)	(27)	(179)	(11)	(44)	(274)
Autres produits et charges	-	(37)	3	(2)	(4)	(40)
Variation de valeur des immeubles de placement (1)	-	(200)	349	59	125	333
Dotations aux autres amortissements et provisions (4)	-	(11)	-	-	(2 032)	(2 043)
Reprises des autres amortissements et provisions	33	-	-	-	-	33
Résultat de cession immeubles de placement	(131)	-	-	-	-	(131)
Produits de trésorerie	-	-	-	-	-	-
Coût de l'endettement financier brut	(6)	(13)	(84)	(5)	(20)	(128)
Autres produits et charges financiers	1	2	11	1	3	18
Résultat avant impôt	(51)	(74)	658	329	(2 147)	(1 285)
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	-	-
Résultat net	(51)	(74)	658	329	(2 147)	(1 285)

(1) Les charges locatives globales et la variation de valeur des immeubles de placement non affectés correspondent à l'hôtel

Le TOTEM en cours de restructuration

(2) Les frais de personnels et les autres frais généraux sont répartis en fonction des m²

(3) Les autres frais généraux sont constitués essentiellement des coûts de gestion

(4) Les dotations sont constituées essentiellement de des dotations pour dépréciations des créances FPN

Compte de résultat par zone géographique au 30 juin 2014

(en K€)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
Loyers	-	39	639	136	-	815
Charges locatives refacturées	-	12	230	10	-	253
Charges locatives globales	-	(263)	(412)	(17)	-	(692)
Revenus nets des immeubles	-	(212)	457	129	-	375
Revenus des autres activités	-	-	-	-	-	-
Frais de personnel (1)	-	(51)	(204)	(3)	-	(258)
Autres frais généraux (1) et (2)	-	(102)	(409)	(7)	-	(518)
Autres produits et charges	-	114	23	(14)	-	123
Variation de valeur des immeubles de placement	-	(9)	(283)	304	-	12
Dotations aux autres amortissements et provisions (3)	(2)	(6)	(161)	-	(324)	(493)
Reprises des autres amortissements et provisions	-	15	44	-	-	59
Résultat de cession immeubles de placement	-	-	-	-	-	-
Produits de trésorerie	-	(4)	(15)	-	-	(19)
Coût de l'endettement financier brut	-	(20)	(81)	(2)	-	(103)
Autres produits et charges financiers	-	1	5	-	-	6
Résultat avant impôt	(2)	(274)	(624)	407	(324)	(817)
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	-	-
Résultat net	(2)	(274)	(624)	407	(324)	(817)

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

(2) Les autres frais généraux sont constitués essentiellement des coûts de gestion

(3) Les dotations sont constituées principalement des dotations pour dépréciations des créances FPN et des litiges FTI

Compte de résultat par zone géographique au 30 juin 2013

(en Kp)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
Loyers	322	427	646	134	-	1 529
Charges locatives refacturées	1	122	155	3	-	281
Charges locatives globales	(13)	(361)	(318)	(7)	-	(699)
Revenus nets des immeubles	310	188	483	130	-	1 112
Revenus des autres activités	-	-	-	-	-	-
Frais de personnel (1)	(2)	(32)	(129)	(2)	-	(165)
Autres frais généraux (1) et (2)	(3)	(53)	(214)	(4)	-	(274)
Autres produits et charges	-	(31)	(5)	-	(4)	(40)
Variation de valeur des immeubles de placement	(200)	24	450	59		333
Dotations aux autres amortissements et provisions	-	(11)	-	-	(2 032)	(2 043)
Reprises des autres amortissements et provisions	-	33	-	-	-	33
Résultat de cession immeubles de placement	-	(131)	-	-	-	(131)
Produits de trésorerie	-	-	-	-	-	-
Coût de l'endettement financier brut	(1)	(25)	(100)	(2)	-	(128)
Autres produits et charges financiers	-	4	14	-	-	18
Résultat avant impôt	104	(34)	499	181	(2 036)	(1 285)
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	-	-
Résultat net	104	(34)	499	181	(2 036)	(1 285)

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

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

(3) Les dotations sont constituées essentiellement des dotations pour dépréciations des créances FPN

Note 9.Engagements hors bilan

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

9.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé

9.1.1. Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés liés au périmètre du groupe	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	30/06/2014	31/12/2013
Engagements de prise de participations	Néant	Néant	Néant
Engagements sur les entités non consolidées mais susceptibles d'avoir des effets significatifs sur les états financiers	Néant	Néant	Néant
Autres	Néant	Néant	Néant

9.1.2. Engagements reçus

Engagements hors bilan reçus liés au périmètre du groupe	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	30/06/2014	31/12/2013
Engagements reçus dans des opérations spécifiques	Néant	Néant	Néant

9.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement

9.2.1. Engagements donnés

Les engagements ne sont exercables qu'à hauteur des sommes restant réellement à rembourser au jour de l'exercice de la garantie, majorée des frais, droits et accessoires dans la limite de 20% de ce montant. L'impact réel de ces engagements pour le Groupe à la date de clôture des comptes de l'exercice figure, ci-dessous.

en milliers d' euros	31/12/2013	30/06/2014	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Cautions données au profit des établissements financiers	3 782	3 815	3 502	313	-
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles achetés	15 339	15 378	4 203	11 176	-
Montant de l'emprunt restant du majoré d'un coefficient 1,2					
Nantissements des loyers commerciaux	3 782	3 815	3 502	313	-

Les durées des engagements sont liées à celles des emprunts.

Nantissements Garanties et Sûretés :

Société dont les actions ou parts sont nanties	Nom de l'actionnaire ou de l'associé	Bénéficiaire	Date de départ	Date d'échéance	Nombre d'actions ou de parts sociales nanties	% du capital nanti
SCI BRIHAM	FIPP	CREDIT FONCIER	16/11/2001	20/11/2013	439 600	100%

Les nantissements de titres sont donnés à hauteur du capital restant dû sur les emprunts concernés. Cet emprunt est à ce jour intégralement remboursé, la mainlevée est en cours.

Autres engagements

La société HILLGROVE INVESTMENTS GROUP doit conserver un solde bancaire d'un montant minimum de 115.000 GBP.

Le montant de l'emprunt souscrit par la société HILLGROVE INVESTMENTS GROUP ne doit pas être supérieur à 70% de la valeur de l'immeuble détenu par cette dernière. Au 30 juin 2014, l'emprunt est de 2.650 KGBP pour une valeur d'immeuble de 10.000 KGBP.

Si ces deux conditions n'étaient pas respectées, le prêteur pourrait demander le remboursement anticipé de l'emprunt.

Par ailleurs, le groupe n'a pas accordé à des tiers de lignes de crédit (lettres de tirages, etc.) et n'a pas d'engagements de rachat de valeurs prêtées ou déposées en garanties.

9.2.2. Engagements reçus

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT est restée caution de l'emprunt souscrit par la SCI BRIAUX auprès du CREDIT FONCIER à hauteur du capital restant soit 509 K€,

L'actionnaire de référence est caution de l'emprunt souscrit par la filiale HILLGROVE INVESTMENTS GROUP à hauteur du capital restant dû soit 2.650 K€.

9.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe

9.3.1. Engagements donnés

La société FIPP s'est engagée envers la société FONCIERE PARIS NORD à capitaliser l'intégralité de sa créance qui s'élève au 30 juin 2014 à une valeur brute de 6.886 K€.

9.3.2. Engagements reçus

Néant

Note 10. Autres informations

10.1. Actif net réévalué

Le Groupe FIPP a décidé d'adopter la méthode de la juste valeur prévue par la norme IAS 40 et définie par la norme IFRS 13, afin d'évaluer les immeubles de placement. Cette option a pour objet de refléter dans les comptes consolidés les variations du marché des « immeubles de placement », et de donner au patrimoine sa valeur de marché.

Marché français :

Le premier semestre de l'année 2014 s'est déroulé dans un contexte de redressement poussif de l'économie française, conformément à ce qui était attendu. Les chiffres sont décevants, avec un taux de chômage toujours relativement élevé qui s'établit à 10,1 % de la population active française au 1^{er} trimestre 2014, trop faible pour relancer franchement la croissance, couplé avec un pouvoir d'achat des ménages encore trop bas.

Selon une étude conjoncture de l'INSEE, au second semestre 2014, la croissance de la France se consoliderait, mais elle resterait modeste (+0,3% par trimestre). En moyenne sur l'année le PIB croîtrait de 0,7% en 2014 après +0,4% en 2013.

Pour la zone Euro, afin de faire face à la baisse de l'inflation, et à la contraction persistante du crédit au secteur privé et au niveau de l'euro qui pèse sur la compétitivité de l'union monétaire, la BCE a brisé le statu quo en vigueur depuis Novembre 2013 et a répondu aux attentes de marché en annonçant en Juin dernier une série de mesures destinées à assouplir les conditions monétaires et à améliorer la distribution du crédit au secteur privé (La BCE a entre autre baissé le taux de refinancement à 0,15 % et le taux de repo à -0,10 %).

Après un début d'année incertain le mois de mars est venu amplifier la chute des performances de l'hôtellerie française. Le premier trimestre 2014 se termine ainsi, selon les derniers chiffres publiés par le cabinet Deloitte, sur un constat inquiétant : le chiffre d'affaires hébergement affiche un recul généralisé de 1% à 5 % selon les catégories.

Toutefois, la fréquentation enregistrée au sein des stations de montagne au cours des vacances d'hiver est jugée globalement satisfaisante, voire très satisfaisante, avec des taux d'occupation entre 74 et 91%.

Marché Londonien :

Avec une hausse de 233 % en 5 ans, le mètre carré londonien s'affiche désormais au-dessus des prix parisiens, et cette tendance n'est pas finie comme il est cité dans une étude du magazine Challenges.

En effet, la capitale britannique déjà sacrée « capitale la plus chère du monde » en 2013 pour l'immobilier de bureaux, voit une flambée des prix du m² pour ses immeubles d'habitation « haut-de-gamme ».

Les prix ont augmenté de 11 % en 2013 par rapport à 2012, avec des pointes à 20 % dans certains quartiers huppés. Ainsi, dans certains quartiers comme South Kensington ou Mayfair, les prix peuvent atteindre entre 18.000 et 24.000 euros du mètre carré, et jusqu'à 48.000 euros pour les quartiers les plus prestigieux comme Bishops Avenue.

La forte demande asiatique semble être la locomotive de cette spirale inflationniste, ou des immeubles de qualité sont achetés à titre purement spéculatif

Dans ce contexte le bien sis Charles street est toujours un emplacement très recherché.

Le Patrimoine du Groupe :

La société CREDIT FONCIER EXPERTISE a évalué l'essentiel des biens. Certaines expertises ont cependant été faites par d'autres cabinets d'expertises reconnus (COLOMER EXPERTISES, CHESTERTON HUMBERT) en raison de leur spécificité. Ces expertises ou actualisations ont été réalisées en date du 30 juin 2014.

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

Au 30 juin 2014, le patrimoine du groupe est estimé à 70.258 K€. Il est composé à hauteur de 727 K€ de bureaux, 1.272 K€ de commerces, 33.430 K€ de murs d'hôtels et résidences hôtelières, 25.207 K€ d'immeubles résidentiels et 405 K€ de charges foncières, de réserves et caves et de parkings. La charge foncière du « Totem » a été valorisée pour 9.216 K€.

En surface, hors les parkings et les caves, les bureaux représentent 1.695 m², les commerces 3.130 m², les hôtels 23.831 m² et le résidentiel 1.502 m². L'immeuble « Le Totem » représente une surface hors œuvre nette (SHON) de 5.676 m², les caves et emplacement de parking 113m² et les charges foncières sis à Verdun représentent 1ha27a05ca.

La situation nette du Groupe ressort de ce fait à 65.847 K€. Pour le calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR), il est ajouté à ce montant celui des titres d'autocontrôle dont la valeur d'acquisition a été déduite des fonds propres en consolidation ainsi que la plus-value latente sur ces actions.

L'Actif Net Réévalué hors droits se détermine ainsi au 30 juin 2014 :

	<u>En K€</u>
Capitaux propres consolidés	65.847
Titres d'autocontrôle :	
- 7 196 817 actions	999
- Plus-value sur titres d'autocontrôle	3.112
Actif Net Réévalué	69.958

Nombre d'actions (au 30/06/2014)	122.471.554
- ANR :	0,5712 K par action

Pour mémoire, au 31 décembre 2013, il se élevait à :

En K	
Capitaux propres consolidés	66.074
Titres d'autocontrôle :	
- 6 857 152 actions	961
- Plus-value sur titres d'autocontrôle	2.965
Actif Net Réévalué	70.000
Nombre d'actions (au 30/06/2013)	122.471.554
- ANR :	0,5716 K par action

10.2. Litiges et passifs événuels

Litige avec la société AB COM

Une promesse de vente a été signée en date du 15 février 2012 portant sur le centre commercial de Fresnes moyennant un prix de 2.000 K. Cependant, la société AB COM, bénéficiaire de la promesse, a commencé à reprocher à tort à compter de mi-juin 2012 à la société SAMRIF, propriétaire du bien, d'avoir été trop approximatif au sujet notamment des procédures en cours et a estimé que la société n'avait pas respecté son obligation d'information s'agissant de l'exploitation, une dizaine d'années plus tôt, d'une station-service sur une partie du bien vendu.

Dans ces conditions, la société AB COM a assigné le 28 juin 2012 la société SAMRIF afin que le tribunal constate le manquement à l'obligation d'information lui incombeant et l'absence de production d'un état de pollution des sols et sous-sols. La société ABCOM a demandé également la désignation d'un expert. En outre, elle sollicite que le prix de vente soit ramené à la somme de 1.500 K et que la société SAMRIF soit condamnée au paiement de la clause pénale à hauteur de 200 K prévue dans le compromis. A titre subsidiaire, elle demande la résolution de la vente, la restitution de la somme de 200 K versée au titre de l'indemnité d'immobilisation ainsi que 200 K en remboursement des frais engagés.

La société SAMRIF a, de son côté, contesté le bien-fondé des arguments d'AB COM. Elle invoque la défaillance de l'acquéreur (lequel n'a, à aucun moment, prouvé l'évidence des fonds) ainsi que la résolution de la promesse de vente. Elle demande au tribunal de prononcer la résolution de la promesse de vente du 15 février 2012 aux torts exclusifs d'ABCOM, de conserver au titre de la clause pénale, le dépôt de garantie de 200 K qu'ABCOM a versé, de condamner ABCOM à lui payer d'une part, la somme de 200 K en réparation du préjudice en publiant son assignation, et d'autre part, à la somme de 89 K en réparation du préjudice causé par le fait devoir supporter les charges afférentes à l'immeuble depuis le 29 juin 2012 et jusqu'à la date du jugement à intervenir. La prochaine audience est fixée au 24 septembre 2014 pour clôture.

Litige avec le locataire New Deal

Ce locataire a assigné la société SAMRIF afin de faire constater par le tribunal que cette dernière en tant que bailleresse, n'aurait pas respecté ses obligations d'entretien du centre commercial.

A ce titre, il demande la résiliation du bail, la condamnation de Samrif au paiement à la somme de 200 K^{fp} à titre de dommages et intérêts. Subsidiairement, il sollicite la désignation d'un expert pour déterminer le montant de leur éventuel préjudice résultant du défaut d'entretien et du défaut de maintien de la commercialité du centre. Il demande, dans cette hypothèse, la somme de 100 K^{fp} à titre de provision sur son préjudice.

Cette affaire a été renvoyée à la mise en état du 2 octobre prochain pour les conclusions de la Société NEW DEAL.

Le Groupe estime que, pour ces trois litiges, ses positions sont fondées et en conséquence, n'a pas comptabilisé de provision.

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

Litige entre la société FRANCE TOURISME IMMOBILIER (FTI) et la société GENERALI concernant les locaux rue de la paix

Des procédures diligentées à l'encontre du bailleur de la boutique 1 rue de la Paix, sont actuellement pendantes.

« Des procédures relatives aux locaux commerciaux situés au 1 rue de la Paix, à Paris sont actuellement pendantes devant les tribunaux.

Dans le cadre de la procédure en opposition à commandement de payer sur l'indexation du loyer, la cour d'appel a, par décision du 11 avril 2012, confirmé le jugement du 10 novembre 2009 et a condamné la Société à payer à la société GENERALI la somme de 255 K^{fp}. Ces sommes ont été réglées. Cependant, un pourvoi en cassation a été introduit à l'encontre de cette décision. Par un arrêt du 16 octobre 2013, le pourvoi a été rejeté.

S'agissant de la procédure en fixation de loyer renouvelé, les parties sont convenues d'une date de renouvellement au 15 avril 2004 pour une durée de 9 ans. La Société a donc pu faire valoir une variation de plus de 25 % depuis la dernière fixation du loyer intervenue le 15 avril 2004. Dans ces conditions, elle a notifié le 29 juin 2012, une demande de révision de loyer et a assigné en août 2012 la société GENERALI aux fins de fixation du loyer révisé au 29 juin 2012 à la somme de 489.600 euros. De son côté, la société GENERALI a demandé la fixation du loyer révisé à la somme de 605 701 euros. Par jugement du 15 mars 2013, le tribunal a déclaré recevable l'action de la Société et a désigné Monsieur Cornaton en qualité d'expert pour évaluer le montant du loyer révisé. Par rapport du 28 mars 2014, l'expert a retenu une valeur locative en révision au 29 juin 2012 à hauteur de 568 K^{fp} AN /HT/AN. L'affaire va donc désormais revenir devant le juge des loyers pour qu'il soit statué sur la fixation du loyer au 29 juin 2012.

Enfin, une procédure en référé aux fins de désignation d'un expert ayant pour mission de fixer les indemnités d'éviction et d'occupation a été diligentée à la suite de la signification d'un droit d'option avec offre d'indemnité d'éviction le 25 octobre 2012 par la société GENERALI, à effet du 14 avril 2013. Par ordonnance de référé du 14 mars 2013, le tribunal a désigné un collège de deux experts, Messieurs CORNATON ET SAINSARD.

Il convient de préciser que le 14 août 2013 la Société a procédé à la remise des clés de la boutique et que cette remise des clés, par acte d'huissier, n'entache pas les droits de la Société d'obtenir une indemnité d'éviction.

Le rapport des experts sera déposé au 3^{ème} trimestre 2014.

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

10.3. Parties liées

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

Les opérations liées courantes ont été les suivantes :

a) avec la société mère : Néant

b) avec les entités qui exercent un contrôle conjoint ou une influence notable sur l'entité : Néant

c) avec les filiales :

L'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés du Groupe FIPP (dont 283 K€ d'intérêts de comptes courants, 113 K€ de salaires) ont été annulées dans le cadre des retraitements de consolidation.

d) avec les entreprises associées : Néant

e) avec les coentreprises dans lesquelles l'entité est un Co entrepreneur : Néant

f) avec les principaux dirigeants de l'entité ou de sa société mère :

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

	en K€		Contreparties
ACTIF			
Prêts	6 886		FONCIERE PARIS NORD
Dépréciation Prêts	-3 250		FONCIERE PARIS NORD
Dépôts versés	28		ACANTHE DEVELOPPEMENT
Autres créances	72		ACANTHE DEVELOPPEMENT / ADC
Clients	74		POIRAY / SMALTO / AD INVEST / VENUS
Actif financier courant	139		ACANTHE DEVELOPPEMENT / ADC
PASSIF			
Fournisseurs		466	ACANTHE DEVELOPPEMENT/ VENUS / BASNO
CHARGES			
Loyers et charges locatives	75		ACANTHE DEVELOPPEMENT
Sous traitance	26		ACANTHE DEVELOPPEMENT
Frais de personnel	103		groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT
Dotation dépréciation	320		FONCIERE PARIS NORD
PRODUITS			
Facturation de personnel		26	FONCIERE 7 / SMALTO

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

g) avec les autres parties liées :

Néant

10.4. Effectifs

L'effectif du Groupe, hors employés d'immeubles, est de neuf salariés dont certains à temps partiel, cet effectif inclut deux dirigeants ; un cadre et 6 employés au 30 juin 2014.

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

10.5. Résultat par action

Le résultat de base par action s'élève à - 0,0030 ₪ au 30 juin 2014 détaillé comme suit :

Résultat par Action au 30 juin 2014

		30/06/2014	31/12/2013
Numérateur	Résultat net part du groupe (en K₪)	(531)	(1 716)
Dénominateur	Nombre moyen d'actions pondéré	122 471 554	122 471 554
Résultat net part du groupe par action non dilué (en ₪)		-0.004	-0.014

Aucun instrument dilutif n'existant à la clôture le résultat dilué par action est lui aussi de - 0,004 ₪.

10.6. Faits caractéristiques intervenus depuis le 30 juin 2014

Néant

.....

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

**RAPPORT SEMESTRIEL POUR LA PERIODE
DU 1^{er} JANVIER AU 30 JUIN 2014**

I- EVENEMENTS IMPORTANTS DU 1^{er} SEMESTRE 2014

La Assemblée Générale Annuelle Ordinaire et Extraordinaire du 25 juin 2014 a affecté la perte de l'exercice 2013 de 2.845.042,29 € au poste « report à nouveau débiteur », qui ressort après cette affectation à - 4.643.997,98 €.

Il n'y a eu aucun autre événement important lors de ce semestre.

II à ACTIVITE DU GROUPE DEPUIS LE 1^{er} JANVIER 2014

Activité locative :

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

Au 1^{er} semestre 2014, le groupe F.I.P.P. a généré un chiffre d'affaires de 1.068 K€ (dont 815 K€ de revenus locatifs et 253 K€ de charges locatives refacturées), contre 1.811 K€ (dont 1.530 K€ de revenus locatifs et 281 K€ de charges locatives refacturées) au 1^{er} Semestre 2013.

Le chiffre d'affaires du 1^{er} semestre 2014 connaît donc une baisse de 41% soit 743 K€ par rapport au 1^{er} semestre 2013.

Cette baisse est en grande partie liées à des variations de périmètre : en effet, le groupe a procédé à des arbitrages et cédé en 2013 des lots de copropriété sis rue de Courcelles à Paris (75008), des immeubles de bureaux sis à Lognes (77), ainsi que des lots de copropriété dans le Centre d'affaires Paris-Nord sis au Blanc-Mesnil (93). Ces biens avaient respectivement généré 324 K€, 89 K€ et 164 K€ de chiffre d'affaires au 1^{er} semestre 2013.

A périmètre constant, le chiffre d'affaires est également orienté à la baisse : -13% sur le semestre. En effet, le locataire de l'hôtel du Parc des Expositions situé à Vanves a quitté les locaux en août 2013, en accord avec la société BRIHAM, propriétaire des murs. Cet accord permet à la société de détenir un

hôtel entièrement libre qui va faire l'objet de travaux liés au permis modificatif obtenu et qui aura pour effet d'augmenter la surface du bien d'environ 100 m² et de valoriser ce bien. Cet immeuble avait généré 244 K€ de chiffre d'affaires durant le 1er semestre 2013.

Le chiffre d'affaires des autres immeubles connaît une progression de 7% par rapport à 2013 essentiellement liée à des charges refacturées.

Hormis ces éléments, l'activité du Groupe s'est poursuivie au cours du 1^{er} semestre 2014 dans le prolongement de l'exercice clos au 31 décembre 2013.

Acquisitions et cessions :

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

III6 COMPTES CONSOLIDÉS

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

Ces comptes consolidés présentent certains faits marquants qui vous sont décrits ci-après :

Evolution de la situation patrimoniale et financière du groupe:

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

En millions d'euros sauf précision contraire	30-juin-14	31-déc-13	Variations
Patrimoine immobilier	70,3	69,7	0,6
Capitaux propres part du groupe	65,8	66,1	-0,3
Dette financière nette	11,0	10,4	0,6
Actif net réévalué par action (M€)	0,571	0,572	0,000

Le patrimoine immobilier du groupe est constitué des immeubles de placements.

Les capitaux propres part du groupe baissent de 0,28 M€ : les actions auto-détenues, dont la valeur d'acquisition est déduite des capitaux propres selon IAS 32, ont un impact négatif de 0,04 M€ et le résultat de la période a un impact négatif de 0,53 M€ ; le solde de la variation est lié à la réévaluation des actifs disponibles à la vente (participation VENUS) pour - 0,02 M€ et à des écarts de conversion positifs pour +0,36 M€ directement comptabilisés en capitaux propres.

Les autres postes du bilan sont détaillés dans les comptes consolidés et leurs annexes au 30 juin 2014.

Evolution du résultat consolidé du groupe:

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

En milliers d'euros sauf précision contraire	30-juin-14	30-juin-13	Variations
Résultat opérationnel	-701	-1 175	474
Cout de l'endettement financier brut	-122	-128	6
Résultat net	-817	-1 285	468
Résultat net part du groupe	-531	-1 285	754
Résultat dilué par action (en ¢)	-0,004	-0,010	0,006

Le revenu net des immeubles s'élève à 375 K¤ sur le 1^{er} semestre 2014 contre 1.112 K¤ sur le 1^{er} semestre 2013. Le résultat opérationnel de la période est une perte de 701 K¤ après prise en compte de charges nettes pour - 616 K¤, d'une dotation aux provisions pour litiges prudhomaux issus de la filiale France Tourisme Immobilier pour - 151 K¤, et d'une dotation aux provisions pour dépréciation des créances FPN pour - 320 K¤ ainsi que d'une légère variation positive de la juste valeur des immeubles pour +12 K¤.

Le coût de l'endettement financier brut représente le montant des intérêts des emprunts ayant servi au financement des immeubles.

Les autres postes du compte de résultat sont détaillés dans les comptes consolidés et leurs annexes au 30 juin 2014.

IV - SITUATION ET VALEUR DU PATRIMOINE

La situation et la valeur du patrimoine ainsi que le calcul de l'actif net réévalué (ANR) sont décrits dans la note 10.1 de l'annexe aux comptes consolidés au 30 juin 2014.

V 6 PRINCIPAUX RISQUES ET PRINCIPALES INCERTITUDES POUR LES SIX MOIS A VENIR

Les principaux risques et les principales incertitudes pesant sur le Groupe sont relatés dans les paragraphes n°2.3 et 2.4 « Facteurs de risques et d'incertitudes » du rapport de gestion du Conseil d'Administration présenté dans le rapport financier annuel 2013. Aucun autre élément significatif n'est à prévoir pour les six mois à venir.

Les litiges en cours sont détaillés dans la note 10.2 de l'annexe aux comptes consolidés au 30 juin 2014.

VI 6 PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES

Les principales transactions entre parties liées sont décrites dans la note 10.3 des annexes aux comptes consolidés au 30 juin 2014.

VII 6 EVENEMENTS IMPORTANTS INTERVENUS DEPUIS LE 30 JUIN 2014

Aucune opération ni aucun événement important définis strictement au sens de l'information permanente visée par le règlement général de l'AMF (article 222-1 et suivants) ne sont intervenus entre le 30 juin 2014 et la date d'arrêté des comptes.

Perspectives d'avenir :

La société FIPP s'est engagée à capitaliser l'ensemble de ses créances détenues sur la société FONCIERE PARIS NORD (FPN) et d'autres créanciers non bancaires de la société FPN ont pris ce même engagement. L'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 juin 2014 de la société FPN a donc décidé le principe d'une émission d'obligations remboursables en actions (les « ORA ») assorties de bons de souscription d'actions (les « BSA »), (les ORA et les BSA ensemble, les « ORABSA »), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de titulaires de créances non bancaires sur la Société.

Les ORA auront une valeur nominale de 0,05 €, porteront intérêt au taux nominal annuel de 1% et auront une maturité de 5 ans. La parité de remboursement prévue est d'une action pour une ORA, sous réserve d'ajustements éventuels. Les BSA auront également une durée de 5 ans ; la parité d'exercice sera de 2 actions nouvelles pour 1 BSA exercé et le prix d'exercice sera de 0,10 € par BSA.

Les perspectives de développement de FPN permettent, à ce stade, de conforter la valorisation de cet investissement dans une société foncière cotée sur Euronext Paris, Compartiment C, et d'espérer à moyen terme une revalorisation du Centre d'Affaires Paris Nord, principal actif du groupe FPN, et donc à une reprise de la provision constituée sur la créance, grâce au redéploiement des actifs de cette société. Par ailleurs, cette capitalisation entraînerait la prise de contrôle par FIPP de la société FPN pour plus des 2/3 du capital.

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

Le Conseil d'Administration

FIPP

Société Anonyme
2 rue de Bassano
75116 Paris

**Rapport des Commissaires aux Comptes
sur l'information financière semestrielle
relative à la période du 1^{er} janvier au 30 juin
2014**

Audit et Conseil d'Entreprise
5 avenue Franklin Roosevelt
75008 Paris

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

FIPP

Société Anonyme
2 rue de Bassano
75116 Paris

**Rapport des Commissaires aux Comptes
sur l'information financière semestrielle relative à la période du 1^{er} janvier
au 30 juin 2014**

Aux actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société FIPP, relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2014, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés condensés ont été établis sous la responsabilité de votre Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

I. Conclusion sur les comptes

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

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur :

- la note 6.6 de l'annexe aux états financiers relative aux passifs financiers qui fait état du non remboursement à l'échéance du 12 juin 2014, de l'emprunt souscrit auprès de la Banque RBS Coutts.
- la note 10.2 de l'annexe aux états financiers qui expose des litiges et autres passifs éventuels dont le Groupe est partie.

II. Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés condensés sur lesquels a porté notre examen limité.

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

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 29 août 2014

Les Commissaires aux Comptes

Audit et Conseils d'Entreprise

Deloitte & Associés

Alain AUVRAY

Benoit PIMONT