

# **FIPP**

## **Rapport financier semestriel au 30 Juin 2013**

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.

FIPP

**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 d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice. »*

La société **FIPP**  
Représentée par : **Richard LONSDALE-HANDS**  
**Président Directeur Général**

# **FIPP**

**Comptes consolidés condensés  
au 30 juin 2013**

**BILAN CONSOLIDES**

(milliers d'euros)	30/06/2013	31/12/2012
<b>Actif</b>		
Immeubles de placement	67 106	69 180
Immobilisations en cours		
Actifs corporels	42	33
Ecart d'acquisition		
Actifs incorporels	2	
Actifs financiers	7 498	8 629
<b>Total actifs non courants</b>	<b>74 647</b>	<b>77 841</b>
Stocks d'immeubles		
Clients et comptes rattachés	1 217	1 400
Autres créances	751	1 293
Autres actifs courants	73	10
Actifs financiers courants		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 188	609
Immeubles destinés à la vente	1 900	5 383
<b>Total actifs courants</b>	<b>7 129</b>	<b>8 694</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>81 776</b>	<b>86 535</b>
<b>Passifs et Capitaux propres</b>		
(milliers d'euros)	30/06/2013	31/12/2012
Capital	15 000	15 000
Réserves	52 816	51 107
Résultat net consolidé	( 1 242 )	2 986
<b>Capitaux Propres attribuables aux propriétaires</b>	<b>66 574</b>	<b>69 093</b>
Réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle		
Résultats attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle		
<b>Total des Capitaux Propres</b>	<b>66 574</b>	<b>69 093</b>
Passifs financiers non courants	12 601	12 851
Provisions pour risques et charges		
Impôts différés passifs		-
<b>Total des passifs non courants</b>	<b>12 601</b>	<b>12 851</b>
Passifs financiers courants	427	1 950
Dépôts et Cautionnement	373	513
Fournisseurs	391	833
Dette fiscales et sociales	656	773
Autres dettes	428	368
Autres passifs courants	327	155
<b>Total des passifs courants</b>	<b>2 602</b>	<b>4 591</b>
<b>Total des passifs</b>	<b>15 202</b>	<b>17 442</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>81 776</b>	<b>86 535</b>

**FIPP**

Comptes au 30/06/2013

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

(milliers d'euros)	30/06/2013	30/06/2012
<b><u>Etat du résultat net</u></b>		
Loyers	1 530	1 562
Charges locatives refacturées	281	236
Charges locatives globales	( 656 )	( 607 )
<b>Revenus nets de nos immeubles</b>	<b>1 154</b>	<b>1 191</b>
Frais de personnel	( 165 )	( 183 )
Autres frais généraux	( 274 )	( 329 )
Autres produits et autres charges	( 40 )	104
Variation de valeur des immeubles de placement	333	2 005
Dotations aux autres amortissements et provisions	( 2 043 )	( 64 )
Reprises aux autres amortissements et provisions	33	37
<b>Résultat opérationnel avant cession</b>	<b>( 1 001 )</b>	<b>2 761</b>
Résultat de cession d'immeubles de placement	( 131 )	
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>( 1 132 )</b>	<b>2 761</b>
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		( 386 )
- Coût de l'endettement financier brut	( 128 )	( 331 )
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>( 128 )</b>	<b>( 717 )</b>
Autres produits et charges financiers	18	403
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>( 1 242 )</b>	<b>2 446</b>
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses		135
Impôt sur les résultats		( )
<b>Résultat net</b>	<b>( 1 242 )</b>	<b>2 582</b>
attribuable aux :		
Participations ne donnant pas le contrôle		
Propriétaires du groupe	<b>( 1 242 )</b>	<b>2 582</b>
<b>Résultat par action</b>		
Résultat de base par action (en €)	-0.010	0.021
Résultat dilué par action (en €)	-0.010	0.021
<b>Résultat par action des activités poursuivies</b>		
Résultat de base par action (en €)	-0.010	0.021
Résultat dilué par action (en €)	-0.010	0.021
<b>Résultat net</b>	<b>( 1 242 )</b>	<b>2 582</b>
<b><u>Autres éléments du résultat global</u></b>		
<i>Eléments recyclables ultérieurement en résultat net</i>		
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente	92	
Ecart de conversion sur les états financiers d'une activité à l'étranger	( 416 )	306
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		
<b>Total des autres éléments du résultat global</b>	<b>( 324 )</b>	<b>306</b>
<b>Résultat Global Total de l'exercice</b>	<b>( 1 565 )</b>	<b>2 888</b>
attribuable aux :		
Propriétaires du groupe	( 1 565 )	2 888
Participations ne donnant pas le contrôle		

## **TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES**

	Part du groupe					Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto détenus	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres part groupe		
<b>Capitaux propres au 30/11/2011</b>	<b>15 000</b>	<b>47 540</b>	<b>-9</b>	<b>8 542</b>	<b>71 073</b>	<b>0</b>	<b>71 073</b>
Opérations sur capital					-		-
Transactions fondés sur des actions					-		-
Transactions fondés sur des actions					-		-
Opérations sur titres auto détenus			-4		- 4	-	4
Dividendes				-4 897	- 4 897	-	4 897
Ecart de conversion					-		-
Résultat net de l'exercice				2 986	2 986		2 986
Autres éléments du Résultat global				8	8		8
<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 994</b>	<b>2 994</b>	<b>-</b>	<b>2 994</b>
Variation de périmètre				-75	-75		-75
<b>Capitaux propres au 01/01/2013</b>	<b>15 000</b>	<b>47 540</b>	<b>-13</b>	<b>6 564</b>	<b>69 093</b>	<b>0</b>	<b>69 093</b>
Opérations sur capital							
Transactions fondés sur des actions							-
Transactions fondés sur des actions							-
Opérations sur titres auto détenus			-954		-954	-	954
Dividendes							-
Ecart de conversion							
Résultat net de l'exercice				-1 242	-1 242	-	1 242
Autres éléments du Résultat global				-324	- 324		-324
<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>				<b>-1 566</b>	<b>-1 566</b>		<b>-1 566</b>
Variation de périmètre							
<b>Capitaux propres au 30/06/2013</b>	<b>15 000</b>	<b>47 540</b>	<b>-967</b>	<b>4 998</b>	<b>66 574</b>	<b>0</b>	<b>66 574</b>

**TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE (K euros)**

		30/06/2013	30/06/2012
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>			
Résultat net consolidé		(1 242)	2 582
Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie			
Amortissements et provisions		2 010	26
Variation de juste valeur sur les immeubles		(332)	(2 005)
Autres retraitements IFRS			1
Autres charges et produits non décaissés		112	(129)
Ecart d'acquisition négatif			(136)
Incidence des variations de périmètre		29	(125)
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		577	214
Coût de l'endettement net		(166)	
Charge d'impôt (y compris impôts différés)			
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	A	<b>743</b>	<b>214</b>
Impôts versés	B		
Variation du BFR lié à l'activité	D	(2 349)	(264)
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	E=A+B+D	<b>(1 606)</b>	<b>(49)</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>			
Acquisitions d'immobilisations		(68)	(216)
Cessions d'immobilisations		5 271	1 030
Acquisitions d'immobilisations financières			(5)
Remboursement d'immobilisations financières		(140)	
Incidence des variations de périmètre		(4)	(416)
Variation des prêts et des avances consenties		1 933	
Autres flux liés aux opérations d'investissement			
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	F	<b>6 992</b>	<b>393</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>			
Augmentation de capital			
Versées par les actionnaires de la société mère			
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées			
Actionnaires dividendes dus (1)			
Dividendes versés			
Acquisition de titres d'autocontrôle		(954)	(4)
Encaissements liés aux nouveaux emprunts			(330)
Remboursements d'emprunts		(1 687)	
Intérêts nets versés		(166)	
Incidence des variations de périmètre			
Autres flux liés aux opérations de financement			(59)
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	G	<b>(2 807)</b>	<b>(393)</b>
<b>Variation de trésorerie nette</b>	E+F+G	<b>2 578</b>	<b>(50)</b>
<b>Variation de trésorerie nette</b>		<b>2 578</b>	<b>(50)</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>			
Disponibilités à l'actif		609	44
Découverts bancaires			
VMP			48
		<b>609</b>	<b>92</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>			
Disponibilités à l'actif		178	41
Découverts bancaires		(1)	
VMP		3 010	
		<b>3 187</b>	<b>41</b>



**ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES CONDENSES AU 30 JUIN 2013**

## SOMMAIRE

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES CONDENSES AU 30 JUIN 2013.....	4
SOMMAIRE.....	5
Note 1. Faits Caractéristiques de la période.....	7
1.1. Faits caractéristiques.....	7
Note 2. Référentiel comptable.....	7
Note 3. Saisonnalité de l'activité .....	8
Note 4. Utilisation d'estimations.....	8
Note 5. Périmètre et méthodes de consolidation.....	8
5.1. Liste des sociétés consolidées.....	9
5.2. Organigramme du groupe FIPP .....	10
5.3. Méthodes de consolidation .....	11
5.4. Application de la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur ».....	11
Note 6. Notes annexes : bilan.....	12
6.1. Actifs non courants non financiers .....	12
6.1.1. Variation du poste « immeubles de placements » .....	12
6.1.2. Variations des autres actifs corporels .....	13
6.2. Actifs financiers.....	13
6.2.1. Actifs financiers non courants .....	13
6.2.2. Actifs financiers courants .....	15
6.3. Autres actifs courants .....	16
6.4. Immeubles destinés à la vente .....	16
6.5. Capitaux propres.....	17
6.6. Passifs financiers courants et non courants .....	17
6.7. Autres dettes .....	18
Note 7. Notes annexes : compte de résultat .....	19
7.1. Revenus nets des immeubles .....	19
7.2. Résultat opérationnel .....	19
7.3. Résultat net .....	20
Note 8. Secteurs opérationnels.....	21
8.1. Patrimoine Immobilier sectoriel .....	21
8.2. Compte de résultat sectoriel.....	22
Note 9. Engagements hors bilan.....	26
9.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé.....	26
9.1.1. Engagements donnés .....	26
9.1.2. Engagements reçus .....	26
9.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement .....	26
9.2.1. Engagements donnés .....	26
9.2.2. Engagements reçus .....	27
9.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe.....	27
Note 10. Autres informations .....	27
10.1. Actif net réévalué.....	27

10.2. Litiges .....	30
10.3. Parties liées .....	31
10.4. Effectifs.....	32
10.5. Résultat par action .....	32
10.6. Faits caractéristiques intervenus depuis le 30 juin 2013 .....	32

## **Note 1. Faits Caractéristiques de la période**

### **Informations générales**

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

### **1.1. Faits caractéristiques**

L'Assemblée Générale Annuelle Ordinaire et Extraordinaire du 26 juin 2013 a affecté le bénéfice de l'exercice 2012 de 21.896,63 € au poste « report à nouveau » débiteur, qui ressort après cette affectation à (-1.798.955,69€).

## **Note 2. Référentiel comptable**

Les comptes consolidés au 30 juin 2013 sont préparés en application des dispositions de la norme IAS 34 – Information financière intermédiaire, telle qu'adoptée par l'Union européenne, qui permet de présenter une sélection de notes explicatives.

Les notes annexes ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour les états financiers annuels complets et doivent donc être lues conjointement avec les états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Les comptes semestriels ont été arrêtés au 30 juin 2013 par le conseil d'administration du 29 août 2013.

Les comptes semestriels sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice clos le 31 décembre 2012 à l'exception des évolutions ci-dessous décrites.

### **Normes et interprétations entrées en vigueur au 1er janvier 2013**

Les amendements de normes et les interprétations qui entrent en vigueur en nos comptes au 1er janvier 2013, sont

- IAS 1 amendée « Présentation des autres éléments de résultat global » ;
- IAS 19 amendée « Avantages au personnel » ;
- IAS 12 amendée « Recouvrement des actifs sous-jacents » ;
- IAS 27 amendée « Etats financiers individuels » ;
- IAS 28 « Participation dans les entreprises associées et dans des coentreprises » ;
- IFRS 1 amendée « Subventions publiques » ;
- IFRS 7 amendée « Informations en annexes relatives à la compensation des actifs et des passifs financiers » ;
- IFRS 10 « Etats financiers consolidés » ;
- IFRS 11 « Accords conjoints » ;
- IFRS 12 « Informations à fournir sur les participations dans les autres entités » ;
- IFRS 13 « Evaluation à la juste valeur » ;
- les améliorations annuelles des normes IFRS de mai 2012.

Ces évolutions des normes ont entraîné les modifications suivantes dans les comptes consolidés :

Le groupe a appliqué les modifications de la norme IAS 1, intitulées « présentation des autres éléments du résultat global » ; tout d'abord, une nouvelle terminologie est définie, ainsi, l'état du résultat global est renommé « état du résultat net et des autres éléments du résultat global » et le compte de résultat est renommé « état du résultat net ».

Par ailleurs, les autres éléments du résultat global sont classés en deux catégories, les éléments qui ne seront pas recyclés ultérieurement en résultat net, d'une part, et les éléments qui pourront être recyclés en résultat net lorsque certaines conditions seront remplies.

Les autres normes entrées en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2013 ne trouvent pas à s'appliquer dans le contexte de notre consolidation, ou n'ont pas d'incidence significative sur les comptes consolidés.

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2013, notamment :

- IFRS 9 « Instruments financiers » ;
- IAS 32 amendée « Compensation des actifs et passifs financiers » ;

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. ...
- 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 », entrée en application au 1<sup>er</sup> janvier 2013, définit la notion de contrôle et donc le périmètre de consolidation par l'obligation de consolider toutes les entités contrôlées par la société mère.

La nouvelle définition du contrôle, définie 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 influencer sur les rendements, n'a entraîné aucune modification du périmètre de consolidation.

## 5.1. Liste des sociétés consolidées

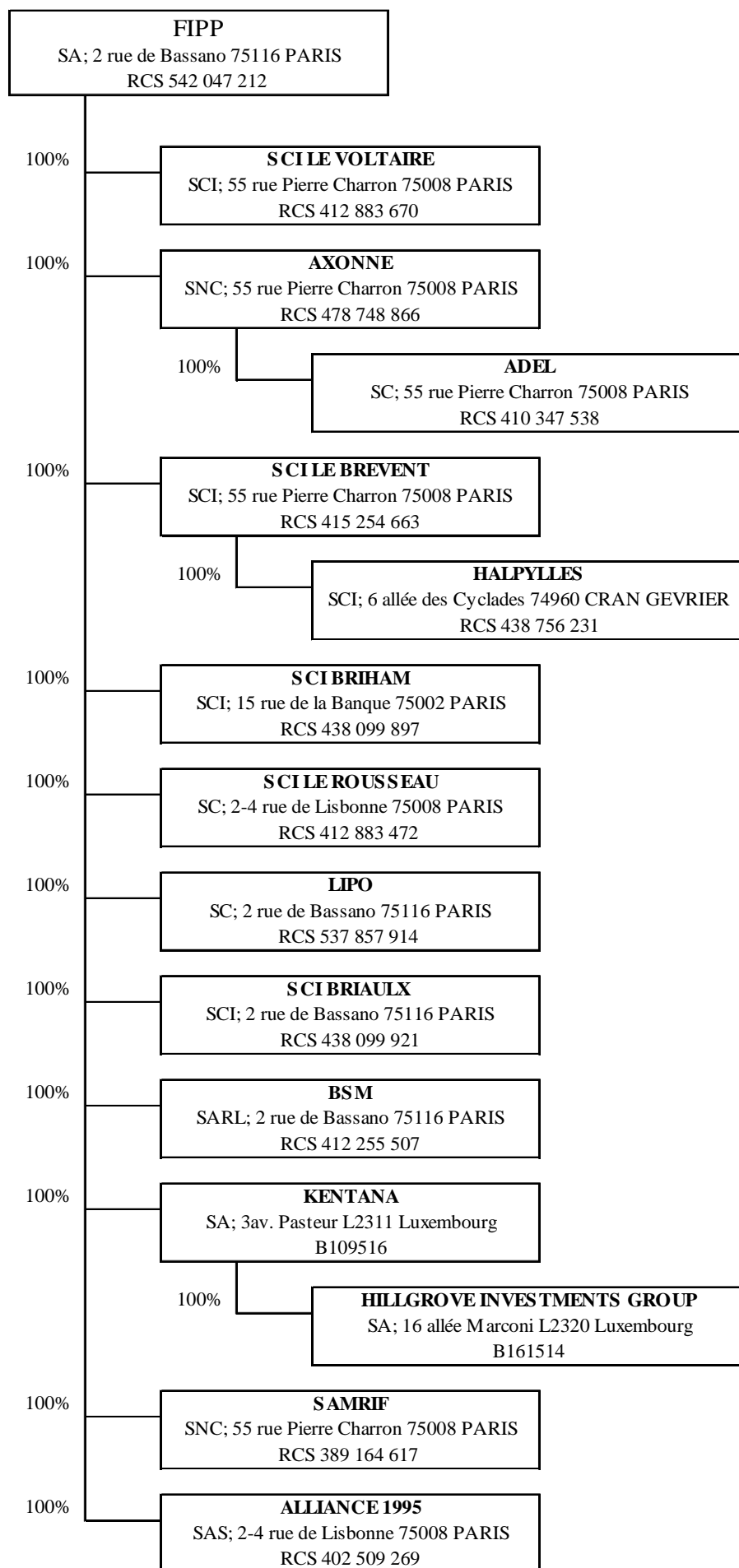
Société	Adresse	N° RCS	% Contrôle	% Intérêt
<b>Société mère</b>				
SA FIPP	2 rue de Bassano 75116 PARIS	542.047.212	entité consolidante	
<b>Société en intégration globale</b>				
SC ADEL	55 rue Pierre Charron 75008 PARIS	410.347.538	100%	100%
SAS ALLIANCE 1995	2-4 rue de Lisbonne 75008 PARIS	402.509.269	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 BRUXELLES	B 109516	100%	100%
SCI LE BREVENT	55 rue Pierre Charron 75008 PARIS	415.254.663	100%	100%
SCI LE ROUSSEAU	10 rue d'Uzes 75002.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%
<b>Entrée dans le périmètre de consolidation</b>				
SCI HALPYLLES	6 allée Cyclades 74960 CRAN GEVRIER	438 756 231	100%	100%
<b>Sortie dans le périmètre de consolidation</b>				
SCI LES DAUPHINS	2-4 rue de Lisbonne 75008 PARIS	415.254.473		
Aucune société n'est consolidée par mise en équivalence				
Aucune société n' a changé de méthode de consolidation par rapport à l'exercice précédent				

La société Les DAUPHINS a été entièrement cédée pour un prix de 2 K€ alors qu'elle présentait au moment de la cession une contribution aux réserves consolidées de 2 K€ et un résultat sur la période 2013 de 3K€ cette cession dégage ainsi un résultat de cession consolidé de -3 K€.

Cette société ne portait plus ni bien immobilier, ni emprunt et n'avait plus d'activité opérationnelle.

La totalité des parts de la SCI HALPYLLES a été acquise par la SCI LE BREVENT auprès de la société VENUS, qui est une filiale du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT et donc une partie liée, pour une juste valeur de 5 K€. La société HALPYLLES présentait à la date d'acquisition une situation nette de 1 K€ et un écart de valorisation d'un véhicule, unique actif de la société, de 4 K€.

## 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.

La société HILLGROVE INVESTMENT GROUP établissant ses comptes en livres sterling (GBP), son intégration dans les comptes consolidés engendre la constatation d'écarts de conversion.

L'ensemble des sociétés consolidées a établi pour les besoins de la présente consolidation une situation comptable intermédiaire au 30 juin 2013.

### 5.4. **Application de la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur »**

La norme IFRS 13 définit une source unique d'informations à présenter en IFRS pour toutes les évaluations en juste valeur. Cette norme ne modifie pas les critères d'utilisation de la juste valeur par entité, elle fournit des indications sur le calcul de la juste valeur en norme IFRS lorsque la juste valeur est imposée ou autorisée. L'application de la norme IFRS 13 n'a pas d'impact significatif sur l'évaluation de la juste valeur retenue pour le groupe.

La norme IFRS 13 impose de présenter des informations spécifiques sur les justes valeurs, certaines remplaçant les informations existantes imposées par les autres normes, dont la norme IFRS 7 : « Instruments financiers – informations à fournir ».



## Note 6. Notes annexes : bilan

### 6.1. Actifs non courants non financiers

#### 6.1.1. Variation du poste « immeubles de placements »

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

En K€	Valeur Nette Comptable 31/12/2012	Entrées (dépendances immobilisées) (1)	Variation de périmètre	Transfert (2)	Cessions	Ecart de change (3)	Variation de juste valeur (4)	Valeur au 30/06/2013
Immeubles de placement (IAS 40)	69 180	63		-1 900		-570	333	67 106

Les mouvements de la période concernent principalement :

- (1) Au cours de la période, des travaux ont été effectués sur l'immeuble Le Totem à Flaine pour 44 K€ des frais ont été engagés pour 19 K€ pour le permis de construire modificatif de l'Hotel du Parc des Exposition à Vanves;
- (2) L'immeuble du 8 rue de Chazelles a été reclassé en immeuble destiné à la vente à la clôture, en effet, sa cession est intervenue le 16 juillet 2013 ;
- (3) L'écart de change concerne l'immeuble sis à Londres et traduit l'appréciation de l'Euro vis-à-vis de la livre sterling sur la période ;
- (4) La variation de juste valeur des immeubles du patrimoine est de 333 K€, sa contrepartie est comptabilisée en produit.

Au 31 décembre 2012 :

En K€	Valeur Nette Comptable 01/01/2012	Entrées (dépendances immobilisées) (1)	Entrées (Regroupement d'entreprises) (2)	Sorties (cessions de sociétés) (3)	Cession d'immeuble (4)	ecart de change (5)	Variation de juste valeur (6)	Transfert (7)	Valeur au 31/12/2012
Immeubles de placement (IAS 40)	78 288	381	1 230	-6 200	-1 030	268	1 627	-5 383	69 180

Les principales variations se décomposent ainsi :

- (1) Au cours de la période, des travaux ont été effectués sur l'immeuble Le Totem à Flaine pour 205 K€ et le terrain de l'immeuble de Londres a été acquis pour 176 K€ ;
- (2) L'acquisition de la société BSM (cf. §3.2.1), propriétaire d'un appartement de standing à Courchevel augmente le patrimoine de 1.230 K€ ;
- (3) La sortie du périmètre des sociétés FINANCE CONSULTING, TRENUBEL et SFIF (cf. §3.2.2 et 3.2.3) font sortir respectivement du patrimoine immobilier l'immeuble sis avenue de l'Astronomie à Bruxelles ainsi que le terrain attenant (6.000 K€), et le terrain à Villereuve d'Ascq (200 K€) ;
- (4) La cession de l'immeuble Les Dauphins à Ferney Voltaire est intervenue au cours de la période ;
- (5) L'écart de change concerne l'immeuble sis à Londres ;
- (6) La variation de juste valeur des immeubles du patrimoine est de 1.627 K€, sa contrepartie est comptabilisée en produit ; la variation ressort à + 2,28 % à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2011 ;

(7) Les immeubles Le Rousseau et Le Voltaire, faisant l'objet de promesses de vente au 31 décembre 2012 (ventes réalisées le 25 mars 2013), et les lots de copropriété situés au Centre d'Affaires Paris Nord au Blanc Mesnil (cédés le 19 avril 2013) ont été reclassés au poste des immeubles destinés à la vente.

### 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 :

#### Au 30 juin 2013

en K€	31/12/2012	Acquisitions	Cessions	Entrées de périmètre	30/06/2013
Valeurs Brutes	57	3		29	89
en K€	31/12/2012	Dotations	Cessions et Reprises	Entrées de périmètre	30/06/2013
Amortissements et dépréciations	-24	-5		-18	-47
Valeurs Nettes	33				42

#### Au 31 décembre 2012

en K€	31/12/2011	Acquisitions	Cessions	Entrées de périmètre	31/12/2012
Valeurs Brutes	7	37		13	57
en K€	31/12/2011	Dotations	Cessions et Reprises	Entrées de périmètre	31/12/2012
Amortissements et dépréciations	-5	-6		-13	-24
Valeurs Nettes	2				33

## 6.2. Actifs financiers

### 6.2.1. Actifs financiers non courants

#### Au 30 juin 2013

Valeurs brutes en K€	31/12/2012	Augmentations	Diminutions	Entrées de périmètre	30/06/2013
Actifs financiers disponibles à la vente (1)	4 063	92			4 155
Dépôts (fonds de roulement) (2)	12	25			37
Prêt (3)	4 554	2 987	-2 210		5 331
Totalité	8 629	3 104	-2 210	0	9 523
en K€	31/12/2012	Dotations	Cessions et Reprises	Entrées de périmètre	30/06/2013
Amortissements et dépréciations	0	-2 025			-2 025
Valeurs Nettes	8 629				7 498

Actifs financiers en K€	30/06/2013	Echéance		
		à 1 an au plus	de 1 an à 5 ans	à plus de 5 ans
Actifs financiers disponibles à la vente (1)	4 156		4 156	
Dépôts (fonds de roulement) (2)	37	37		
Prêts (3)	5 331	5 331		
<b>TOTAUX</b>	<b>9 524</b>	<b>5 368</b>	<b>4 156</b>	<b>-</b>

(1) Les actifs financiers disponibles à la vente sont constitués de 2.500 titres de la société VENUS (soit une participation de 1,60%), société immobilière filiale du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT ; ces titres ont été acquis auprès de la société FONCIERE PARIS NORD (ex ADT SIIC La variation enregistré au cours de l'exercice réside en sa variation de juste valeur positive pour 92 K€ dont la contrepartie est enregistrée en réserves consolidées.

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

(3) Le prêt consenti en 2012 à ACANTHE DEVELOPPEMENT par l'intermédiaire de la société LIPO, pour le rachat des titres FINANCE CONSULTING a été intégralement remboursé sur la période pour 2.210 K€.

L'ensemble des créances (prêt, créances clients et autres créances) détenues au 31 décembre 2012 sur les sociétés du groupe FONCIERE PARIS NORD (FPN) ont été regroupées sur la ligne « prêts » des actifs financiers non courants ». Sont venus s'ajouter, depuis le 1er janvier 2013, le loyer de crédit-bail du 1er trimestre 2013 ainsi que le prix de vente à ce groupe des lots faisant l'objet du contrat de crédit-bail pour lesquels le preneur a souhaité lever de façon anticipée l'option de rachat et un complément de prêt de 143 K€. Le poste « prêts » a donc globalement augmenté de 2.987 K€.

Au 30 juin 2013, l'ensemble des créances détenues sur la société FPN s'élève à 5.331 K€.

La société FIPP s'est engagée à capitaliser l'ensemble de ses créances et a l'obligation, compte tenu des lois commerciales en vigueur, de le faire sur la base du pair de l'action de la société FPN, soit 0,13 € par action. La situation nette consolidée du groupe FPN au 31 décembre 2012 est négative de 1.328 K€ et le résultat prévisionnel au 30 juin 2013 (non arrêté à ce jour) devrait être négatif d'environ 905 K€ compte tenu des éléments récurrents actuellement portés à notre connaissance. Ces calculs font ressortir la valorisation de la société FPN après capitalisation de la créance FIPP et de celle d'autres sociétés également intéressées, à 0,08 € par action : la société FIPP a donc comptabilisé au 30 juin 2013 une provision de 2.025 K€ sur la base de ces calculs.

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.

### Au 31 décembre 2012

Valeurs brutes en K€	31/12/2011	Augmentations	Diminutions	Entrées de périmètre	31/12/2012
Actifs financiers disponibles à la vente (1)	0	4 063			4 063
Dépôts (fonds de roulement) (2)	17		-5		12
Prêt (3)	5 652		-1 098		4 554
Totalité	5 669	4 063	-1 103	0	8 629
en K€	31/12/2011	Dotations	Cessions et Reprises	Entrées de périmètre	31/12/2012
Amortissements et dépréciations	0				0
Valeurs Nettes	5 669				8 629

Actifs financiers en K€	31/12/2012	Echéance		
		à 1 an au plus	de 1 an à 5 ans	à plus de 5 ans
Actifs financiers disponibles à la vente (1)	4 063		4 063	
Dépôts (fonds de roulement) (2)	12	12		
Prêt (3)	4 554	2 210	2 344	
<b>TOTAUX</b>	<b>8 629</b>	<b>2 222</b>	<b>6 407</b>	<b>-</b>

- (1) Les actifs financiers disponibles à la vente sont constitués de 2.500 titres de la société VENUS (soit une participation de 1,60%), société immobilière filiale du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT ; ces titres ont été acquis auprès de la société FONCIERE PARIS NORD (ex ADT SIIC). Le prix d'acquisition des titres a été imputé sur le montant global du prêt consenti par FIPP à FONCIERE PARIS NORD.
- (2) Les dépôts (fonds de roulement) concernent les sommes versées aux syndics des immeubles exploités.
- (3) Le poste « prêts » comprend d'une part, le prêt consenti à la société FONCIERE PARIS NORD pour un solde à la clôture de 2.344 K€ et d'autre part, le prêt consenti à ACANTHE DEVELOPPEMENT par l'intermédiaire de la société LIPO, pour le rachat des titres FINANCE CONSULTING pour un solde à la clôture de 2.210 K€ (dont 110 K€ d'intérêts courus). Ce dernier a été intégralement remboursé début 2013.

#### 6.2.2. Actifs financiers courants

Les actifs financiers courants se répartissent comme suit :

Actifs financiers courants en K€					
	Actifs détenus à des fins de transaction	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	Total bilan
<b>30/06/2013</b>					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 188				3 188
<b>31/12/2012</b>					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	609				609

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

en milliers d'€	Valeur nette au 30/06/2013	Valeur nette au 31/12/2012
SICAV monétaires	3 010	
Disponibilités	178	609
<b>Total trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>3 188</b>	<b>609</b>

### 6.3. Autres actifs courants

Les autres actifs courants se présentent comme suit :

en K€	30/06/2013					
	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	1 384	167	1 217	1 217		
Autres créances	751	-	751	751		
<b>TOTAUX</b>	<b>2 135</b>	<b>167</b>	<b>1 968</b>	<b>1 968</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

en K€	31/12/2012					
	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	1 702	302	1 400	1 400		
Autres créances	1 293		1 293	1 293		
<b>TOTAUX</b>	<b>2 995</b>	<b>302</b>	<b>2 693</b>	<b>2 693</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Les autres créances au 30 juin 2013, sont composées principalement de :

- Créances de TVA pour 110 K€ ;
- Fournisseurs débiteurs pour 25 K€ ;
- Gestionnaires d'immeuble pour 102 K€ ;
- L'indemnité d'occupation à recevoir 299 K€ pour l'immeuble du 88 Boulevard de Courcelles à Paris 8<sup>ème</sup> (cf. § 10.2 et 10.6) ;
- Les créances de quote part de taxes foncières à refacturer au nouveau propriétaire des immeubles le Rousseau et Le Voltaire pour 175 K€.

### 6.4. Immeubles destinés à la vente

L'immeuble sis au 8 rue de Chazelles a été reclassé en immeuble destiné à la vente, ce bien devant être cédé postérieurement à la date de clôture de la période et antérieurement à la date d'arrêté des comptes.

La valorisation retenue est celle ressortant de l'acte de cession (1.900 K€).

## 6.5. Capitaux propres

Au 30 juin 2013, le capital social est composé de 122.471.554 actions pour un montant global de 15.000.000 €, 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 6.857.152 actions, soit 5,60% du capital au 30 juin 2013.

Il n'existe pas d'intérêts minoritaires.

## 6.6. Passifs financiers courants et non courants

Au 30 juin 2013, les passifs financiers courants et non courants se présentent comme suit :

Dettes en milliers d' €	30/06/2013	31/12/2012
<b>Passifs non courants</b>		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit > 1 an	12 601	12 851
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>	<b>12 601</b>	<b>12 851</b>
<b>Passifs courants</b>		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an (1)	294	1 887
Intérêts courus	132	63
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS</b>	<b>426</b>	<b>1 950</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>13 027</b>	<b>14 801</b>
Trésorerie	3 188	609
<b>ENDETTEMENT NET</b>	<b>9 839</b>	<b>14 192</b>

(1) Dont 1 K€ de découvert bancaire

Le tableau, ci-dessous, présente les échéances, la nature des taux et leur périodicité ou date de re-fixation pour tous les contrats en cours au 30 juin 2013.

Immeubles	Emprunt	Nature du taux	Date Changement de Taux	Date fin d'emprunt	TAUX	Parts				Capital restant dû au 30/06/2013
						< 3 mois	> 3 mois et < 1an	>1 an et < 5 ans	à + 5 ans	
Sous Total Taux Fixe										
Les Arcs	Crédit Foncier	Euribor 3 Mois + 1,30 %	Trim	nov-2016	1.509%	46	141	509		696
Hotel Vanves	Crédit Foncier	Euribor 3 Mois + 1,30 %	Trim	nov-2013	1.509%	53	53			107
Megève	Credit Agricole du Luxembourg	Euribor 3 Mois + 1 %	Annuel	sept-2017	1.703%			9 000		9 000
Sous Total Euribor						99	194	9 509		9 803
Londres	RBS COUTIS	LIBOR 6 MOIS +1,25%	Semestriel	sept-2018	2.100%				3 091	3 091
Sous Total Libor									3 091	3 091
TOTAL GENERAL						99	194	9 509	3 091	12 894

## 6.7. Autres dettes

Au 30 juin 2013

en milliers d'€	TOTAL	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit (1)	13 027	427	9 509	3 091
Dépôts et cautionnements	373	373		
Dettes fournisseurs	391	391		
Dettes fiscales et sociales	656	656		
Autres dettes	428	428		
Autres passifs courants	327	327		
<b>TOTAUX</b>	<b>15 202</b>	<b>2 602</b>	<b>9 509</b>	<b>3 091</b>

(1) dont intérêt courus 132 K€

Au 31 décembre 2012

en milliers d'€	TOTAL	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit (1)	14 801	1 950	9 604	3 247
Dépôts et cautionnements	513	513		
Dettes fournisseurs	833	833		
Dettes fiscales et sociales	773	773		
Autres dettes	368	368		
Autres passifs courants	155	155		
<b>TOTAUX</b>	<b>17 444</b>	<b>4 593</b>	<b>9 604</b>	<b>3 247</b>

(1) dont intérêt courus 63 K€

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

- Les charges sociales pour 62 K€ ;
- La TVA à payer sur encaissement pour 130 K€ ;
- L'imposition latente sur l'écart d'évaluation du bien immobilier de la société BSM 179 K€ ;
- Les taxes foncières pour 261 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- L'indemnité d'immobilisation perçue lors de la promesse de vente du Centre commercial de Fresnes pour un montant de 200 K€ (cf. § 10.2),
- Des clients créditeurs pour 224 K€.

## **Note 7. Notes annexes : compte de résultat**

### **7.1. Revenus nets des immeubles**

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

en milliers d'€	30/06/2013	30/06/2012
Loyers	1 530	1 562
Charges locatives refacturées	281	236
Charges locatives globales	( 656 )	-607
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>1 154</b>	<b>1 191</b>

Les revenus nets des immeubles intègrent l'effet de l'indexation globale des loyers au 30 juin 2013 à hauteur de 1,73%.

### **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'€	30/06/2013	30/06/2012
Variation de valeur des immeubles de placement	333	2 005
Frais généraux	( 439 )	( 512 )
Autres produits et autres charges	( 40 )	104
Dotations (net de reprises) aux autres amortissements et provisions	( 2 010 )	( 27 )
<b>Charges d'Exploitation</b>	<b>-2 489</b>	<b>-435</b>
<b>Résultat opérationnel avant cession</b>	<b>-1 001</b>	<b>2 761</b>
Résultat de cession d'immeubles de placement	-131	0
<b>Résultat Opérationnel</b>	<b>-1 132</b>	<b>2 761</b>

La variation de juste valeur des immeubles de placement exprime l'évolution légèrement favorable de la valeur des immeubles de placement sur la période.

Les frais généraux de la période sont principalement composés des éléments suivants et enregistrent une baisse de 73 K€ :

- de frais de structure hors frais de personnel pour 145 K€,
- de frais de personnel pour 165 K€,
- de loyers et charges locatives pour le siège social du 2 rue de Bassano à Paris pour 74 K€,
- d'honoraires juridiques pour 16 K€,
- de frais d'actes et de publication légales et financières pour 17 K€,
- d'honoraires des auditeurs financiers pour 22 K€.



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 refacturés au groupe FIPP.

Les autres produits et charges enregistrent principalement :

- Pour (-3 K€) le résultat de la déconsolidation de la société LES DAUPHINS ;
- Pour (-37 K€) les pertes sur créances des clients ;

Ces pertes étaient couvertes par des dépréciations qui ont fait l'objet dans le même temps de reprise pour 33 K€ et de compléments de dépréciation pour (-10 K€).

Les dotations aux autres amortissements et provisions comprennent essentiellement la dotation pour dépréciation des créances FONCIERE PARIS NORD (FPN) qui s'élève à 2.025 K€. Les comptes au 30 juin 2013 de ce groupe n'étant pas encore disponibles à ce jour, la provision a été calculée en fonction d'une situation nette estimée, compte tenu des éléments récurrents constitutifs du résultat portés à notre connaissance.

Cette provision ne tient pas compte du potentiel intrinsèque de développement du groupe FPN.

En effet, des études menées sur les biens détenus par le groupe FPN montrent qu'il existe un potentiel de développement important en restructurant les immeubles. La société FIPP prévoit de capitaliser l'ensemble de ses créances. La capitalisation entraînerait la prise de contrôle par FIPP de la société FPN pour plus des 2/3 du capital et ferait d'elle un acteur important du projet de restructuration actuellement en cours d'élaboration du Centre d'affaires Paris Nord qui devrait permettre d'augmenter significativement la valeur du groupe FPN.

### 7.3. Résultat net

en milliers d' €	30/06/2013	30/06/2012
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>-1 132</b>	<b>2 761</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		( 386 )
Coût de l'endettement financier brut	( 128 )	( 331 )
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>( 128 )</b>	<b>( 717 )</b>
Autres produits et charges financiers	18	403
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>-1 242</b>	<b>2 447</b>
Ecart d'acquisition négatif		135
Charge d'impôt		
<b>Résultat net</b>	<b>-1 242</b>	<b>2 582</b>
attribuable aux		
Propriétaires du groupe	<b>-1 242</b>	<b>2 582</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	-	-

Le coût de l'endettement financier net est constitué des seules charges d'intérêt sur emprunt (-128 K€) :

Les autres produits et charges financiers enregistrent principalement les intérêts perçus +19 K€ sur le prêt consenti à la société ACANTHE DEVELOPPEMENT.

## **Note 8. Secteurs opérationnels**

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

### **8.1. Patrimoine Immobilier sectoriel**

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

#### *Répartition du patrimoine immobilier en valeur*

<b>Par secteur géographique</b>	<b>30-juin-13</b>	<b>31-déc-12</b>
En K€		
Province	47 138	46 439
Paris et Région Parisienne	8 593	15 920
Etranger	11 374	11 886
<b>Total</b>	<b>67 106</b>	<b>74 245</b>

#### *Répartition du patrimoine immobilier en Surfaces*

<b>En m<sup>2</sup></b>	<b>30-juin-13</b>	<b>31-déc-12</b>	<b>Répartition en % en fonction des m<sup>2</sup></b>	<b>30-juin-13</b>	<b>31-déc-12</b>
Bureaux	1 695	11 687	Paris	1.2%	0.8%
Résidences Hôtelières	23 831	23 831	Région Parisienne	19.5%	39.4%
Habitations	1 502	1 502	Province	78.0%	58.7%
Surfaces commerciales	3 558	3 558	Etranger	1.4%	1.1%
Immeubles en			<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
restructuration (m2 shon)	5 676	5 676			
Divers (1)	113	2 046			
<b>Total</b>	<b>36 375</b>	<b>48 300</b>			

(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 2013

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Autres	TOTAL
Loyers	146	362	717	305		<b>1 530</b>
Charges locatives refacturées	105	16	81	79		<b>281</b>
Charges locatives globales (1)	(178)	(127)	(116)	(86)	(149)	<b>(656)</b>
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>73</b>	<b>251</b>	<b>682</b>	<b>298</b>	<b>(149)</b>	<b>1 155</b>
Frais de personnel (2)	(8)	(16)	(108)	(7)	(26)	<b>(165)</b>
Autres frais généraux (2) et (3)	(13)	(27)	(179)	(11)	(44)	<b>(274)</b>
Autres produits et charges		(37)	3	(2)	(4)	<b>(40)</b>
Variation de valeur des immeubles de placement (1)		(200)	349	59	125	<b>333</b>
Dotations aux autres amortissements et provisions (4)		(11)			(2 032)	<b>(2 043)</b>
Reprises des autres amortissements et provisions	33					<b>33</b>
Résultat de cession immeubles de placement	(131)					<b>(131)</b>
Produits de trésorerie						<b>-</b>
Coût de l'endettement financier brut	(6)	(13)	(84)	(5)	(20)	<b>(128)</b>
Autres produits et charges financiers	1	2	11	1	3	<b>18</b>
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>(51)</b>	<b>(51)</b>	<b>674</b>	<b>333</b>	<b>(2 147)</b>	<b>(1 242)</b>
Impôts sur les sociétés						
<b>Résultat net</b>	<b>(51)</b>	<b>(51)</b>	<b>674</b>	<b>333</b>	<b>(2 147)</b>	<b>(1 242)</b>

(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 en résidence de tourisme

(2) Les frais de personnels et les autres frais généraux sont répartis en fonction des m<sup>2</sup>

(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

## Compte de résultat par secteur d'activité au 30 juin 2012

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Autres	TOTAL
Loyers	354	84	818	306		<b>1 562</b>
Charges locatives refacturées	27	28	109	72		<b>236</b>
Charges locatives globales	(213)	(123)	(176)	(94)		<b>(607)</b>
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>168</b>	<b>(11)</b>	<b>751</b>	<b>284</b>		<b>1 191</b>
Variation de valeur des immeubles de placement	(159)	(151)	2 450	223	(357)	<b>2 005</b>
Frais de personnel (1)	(95)	(24)	(199)	(11)		<b>(329)</b>
Autres frais généraux (1)	(53)	(13)	(111)	(6)		<b>(183)</b>
Amortissements et provisions	2	(27)			(2)	<b>(27)</b>
Autres produits et charges opérationnels	35	65		4		<b>104</b>
Produits de trésorerie (1)	(111)	(28)	(233)	(13)		<b>(386)</b>
Coût de l'endettement financier brut (1)	(95)	(24)	(200)	(11)		<b>(331)</b>
Autres produits et charges financiers (1)	116	29	243	14		<b>402</b>
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>(192)</b>	<b>(184)</b>	<b>2 701</b>	<b>484</b>	<b>(359)</b>	<b>2 446</b>
Écart d'acquisition négatif				135		135
Impôts sur les sociétés						
<b>Résultat net</b>	<b>(192)</b>	<b>(184)</b>	<b>2 701</b>	<b>619</b>	<b>(359)</b>	<b>2 582</b>

(1) les frais généraux, les produits de trésorerie, le coût de l'endettement financier et les autres produits et charges financiers sont répartis en fonction des m<sup>2</sup>.

## Compte de résultat par zone géographique au 30 juin 2013

(en K€)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
Loyers	322	427	646	134	-	<b>1 529</b>
Charges locatives refacturées	1	122	155	3	-	<b>281</b>
Charges locatives globales	(13)	(323)	(313)	(7)	-	<b>(656)</b>
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>310</b>	<b>226</b>	<b>488</b>	<b>130</b>	-	<b>1 154</b>
Revenus des autres activités	-	-	-	-	-	-
Frais de personnel (1)	(2)	(32)	(129)	(2)	-	<b>(165)</b>
Autres frais généraux (1) et (2)	(3)	(53)	(214)	(4)	-	<b>(274)</b>
Autres produits et charges		(31)	(5)		(4)	<b>(40)</b>
Variation de valeur des immeubles de placement	(200)	24	450	59		<b>333</b>
Dotations aux autres amortissements et provisions (3)		(11)			(2 032)	<b>(2 043)</b>
Reprises des autres amortissements et provisions		33				<b>33</b>
Résultat de cession immeubles de placement		(131)			-	<b>(131)</b>
Produits de trésorerie					-	-
Coût de l'endettement financier brut	(1)	(25)	(100)	(2)	-	<b>(128)</b>
Autres produits et charges financiers		4	14		-	<b>18</b>
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>104</b>	<b>4</b>	<b>504</b>	<b>181</b>	<b>(2 036)</b>	<b>(1 242)</b>
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-		-
<b>Résultat net</b>	<b>104</b>	<b>4</b>	<b>504</b>	<b>181</b>	<b>(2 036)</b>	<b>(1 242)</b>

(1) Les frais de personnels et les autres frais généraux sont répartis en fonction des m<sup>2</sup>.

(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

## Compte de résultat par zone géographique au 30 juin 2012

(en K€)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province	Etranger	Autres	TOTAL
Loyers	24	639	760	139		<b>1 562</b>
Charges locatives refacturées	2	51	173	10		<b>236</b>
Charges locatives globales	(18)	(294)	(234)	(60)		<b>(606)</b>
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>8</b>	<b>396</b>	<b>699</b>	<b>89</b>	<b>-</b>	<b>1 191</b>
Variation de valeur des immeubles de placement	(151)	(109)	2 022	243		<b>2 005</b>
Frais généraux	(5)	(204)	(299)	(4)		<b>(512)</b>
Autres produits et charges opérationnels		100	4			<b>104</b>
Amortissements et provisions	(27)	3			(3)	<b>(27)</b>
Produits de trésorerie	(3)	(154)	(225)	(4)		<b>(386)</b>
Coût de l'endettement financier brut	(3)	(132)	(193)	(4)		<b>(331)</b>
Autres produits et charges financiers	4	160	234	4		<b>403</b>
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>(177)</b>	<b>60</b>	<b>2 243</b>	<b>325</b>	<b>(3)</b>	<b>2 446</b>
Ecart d'acquisition négatif			135			135
Impôts sur les sociétés						-
<b>Résultat net</b>	<b>(177)</b>	<b>60</b>	<b>2 243</b>	<b>325</b>	<b>(3)</b>	<b>2 582</b>

## **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**

<b>Engagements hors bilan donnés liés au périmètre du groupe</b>	<b>Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)</b>	<b>30/06/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
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**

<b>Engagements hors bilan reçus liés au périmètre du groupe</b>	<b>Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)</b>	<b>30/06/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
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 exerçables qu'à hauteur des sommes restant réellement à rembourser au jour de l'exercice de la garantie, majorée des frais, droits et accessoires dans la limite de 20% de ce montant. L'impact réel de ces engagements pour le Groupe à la date de clôture des comptes de l'exercice figure, ci-dessous.

<b>en milliers d' Euros</b>	<b>30/06/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
Cautions données au profit des établissements financiers	803	4 994
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles achetés Montant de l'emprunt restant du majoré d'un coefficient 1,2	15 473	17 685
Nantissements des loyers commerciaux	3 894	5 738

Durée des engagements

<b>en milliers d' Euros</b>	<b>total au 30/06/13</b>	<b>à moins d'1 an</b>	<b>de 1 à 5 ans</b>	<b>+ de 5 ans</b>
Cautions données	803	294	509	-
Hypothèques	15 474	353	11 411	3 710
Nantissements des loyers commerciaux	3 894	294	509	3 091

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.

### 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 2013, l'emprunt est de 2.650 KGBP pour une valeur d'immeuble de 9.750 KGBP.

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

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

#### 9.2.2. Engagements reçus

En garantie du prêt consenti à la société FONCIERE PARIS NORD, une filiale de cette dernière, la société PAMIER, a consenti au profit de FIPP une affectation hypothécaire sur un de ses immeubles (Le Bonaparte) pour un montant de 2.000 K€.

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT est restée caution :

- de l'emprunt souscrit par la SCI BRIAULX auprès du CREDIT FONCIER à hauteur du capital restant soit 696 K€,
- de l'emprunt souscrit par la SCI BRIHAM à hauteur du capital restant dû soit 107 K€.

L'actionnaire de référence est caution de l'emprunt souscrit par la filiale HILLGROVE INVESTMENTS GROUP à hauteur du capital restant dû soit 2.858 K€.

### 9.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe

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 1<sup>er</sup> semestre 2013 s'est déroulé dans un contexte économique qui est toujours délicat avec une croissance française qui reste quasi nulle et un taux de chômage élevé et en hausse constante. Toutefois, selon Century 21 la baisse des prix et des taux de crédit très bas ont permis à une partie des ménages de devenir propriétaires. Le nombre de transactions a ainsi augmenté de 6,6 % en France.

De leur côté, faute de vision et de confiance, les entreprises ont moins investi. Le marché de bureaux de l'Ile de France continue d'être le plus important en France. Les volumes commercialisés au 1<sup>er</sup> semestre 2013 en Ile de France totalisent 832 900 m<sup>2</sup> (-19% sur un an) selon CBRE.

Les taux d'intérêts sont très faibles et la BCE devrait maintenir ses taux directeurs à leurs niveaux actuels voire en deçà. Toutefois, les financements restent difficiles compte tenu du resserrement des conditions de crédit immobilier et des études de dossiers accrues.

Les investisseurs conservent de ce fait leur extrême aversion au risque et se focalisent sur les actifs de très bonne qualité, les plus sécurisés possibles. Les actifs loués, de qualité et bien placés restent extrêmement recherchés.

Selon l'étude de conjoncture In Extenso, le premier semestre 2013 s'achève sur une note positive pour l'hôtellerie française. Face à un marché d'hébergements marchands de plus en plus tendu, les hôtels de l'ensemble du territoire sont parvenus à améliorer leurs performances. En dépit d'un recul quasi général du taux d'occupation, les hôtels ont réussi à améliorer leurs niveaux de chiffre d'affaires hébergement, grâce à une nette augmentation des prix moyens et ce dans l'ensemble des destinations observées.

L'hôtellerie en régions suit la même tendance ascendante, avec une amélioration du RevPAR grâce à une hausse des prix moyens. Seule la catégorie super-économique reste stable.

La fréquentation des hôtels de province est toutefois en net recul par rapport à l'an dernier. La baisse est comprise entre - 0,1 % et - 6,3 %. Les hôtels des catégories grand luxe et super économique sont ceux qui ont le plus pâti de ce phénomène, avec respectivement - 6,3 % et - 2,5 %. Cette fréquentation en baisse a généralement impliqué des niveaux de RevPAR inférieurs en résultats cumulés par rapport à 2012.

## **Marché londonien :**

Selon le cabinet de recherche spécialisé Hometrack, les prix de l'immobilier en Angleterre et au Pays de Galles ont progressé en moyenne de 0,4% sur le mois de mai, sa plus forte augmentation mensuelle depuis six ans. Six des dix régions passées au crible par Hometrack ont enregistré une hausse des prix par rapport au mois d'avril, contre quatre régions dans lesquelles les prix sont restés stables. L'indice Halifax publié en début de mois avait montré que les prix immobiliers au Royaume-Uni n'étaient plus qu'à 18% de leurs plus hauts enregistrés en 2007. C'est à Londres que les prix ont augmenté le plus rapidement à un rythme mensuel de 0,9% en mai 2013.

Le marché prime londonien reste fort mais est devenu très dépendant des acheteurs riches étrangers, ce qui explique la moitié de toutes les ventes. Mais ce qui a fait la différence, aujourd'hui, ce ne sont pas les résidents étrangers à Londres - dont les investissements sont stables -, mais les grandes fortunes qui placent leur argent hors de la zone euro, pour fuir la flambée des taxes dans leur pays d'origine.

Les agences locales confirment que Charles Street est toujours un emplacement très prisé.

## **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 2013.

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.

Concernant l'immeuble « Le Totem », le projet de transformation en résidence de tourisme, qui se dessine depuis

plus d'un an et demi, se poursuit. Le permis de construire modificatif nécessaire aux fins de cette transformation en résidence de tourisme a été obtenu le 12 avril 2012 et des contrats de maîtrise d'œuvre ont d'ores et déjà été signés pour la restructuration tous corps d'état et la conception de décoration. La prochaine phase du projet est la consultation des entreprises. Les travaux devraient débuter au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 et s'achever fin 2014 par l'ouverture de la résidence. La société est actuellement en négociation avec les banques pour obtenir le financement de ces travaux.

La valorisation du bien au 30 juin 2013 a été faite en tenant compte que cette opération serait gérée en interne et non via un promoteur.

Au 30 juin 2013, le patrimoine du groupe est estimé à 69.005 K€. Il est composé à hauteur de 703 K€ de bureaux, 3.197 K€ de commerces, 30.598 K€ de murs d'hôtels et résidences hôtelières, 24.804 K€ d'immeubles résidentiels et 423 K€ de charges foncières, de réserves et caves et de parkings. La charge foncière du « Totem » a été valorisée en future résidence de tourisme pour 9.280 K€.

En surface, hors les parkings et les caves, les bureaux représentent 1.695 m<sup>2</sup>, les commerces 3.558 m<sup>2</sup>, les hôtels 23.831 m<sup>2</sup> et le résidentiel 1.502 m<sup>2</sup>. L'immeuble « Le Totem » représente une surface hors œuvre nette (SHON) de 5.676 m<sup>2</sup> et les charges foncières sis à Verdun représentent 1ha27a05ca.

La situation nette du Groupe ressort de ce fait à 66.574 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 2013 :

	<u>En K€</u>
Capitaux propres consolidés	66.574
Titres d'autocontrôle :	
- 6 857 152 actions	960
- Plus-value sur titres d'autocontrôle	2.988
<b>Actif Net Réévalué</b>	<u><b>70.522</b></u>
Nombre d'actions (au 30/06/2013)	122.471.554
- ANR :	0,5758 €par action

Pour mémoire, au 31 décembre 2012, il s'élevait à :

	En K€
Capitaux propres consolidés	69.093
Titres d'autocontrôle :	
- 41.322 actions	<u>6</u>
<b>Actif Net Réévalué</b>	<u><b>69.099</b></u>
Nombre d'actions (au 31/12/2012)	122.471.554
- ANR :	0,5642 €par action

## 10.2. Litiges

### Litige avec la Clinique International du Parc Monceau

Un bail a été conclu en 1995 avec la Clinique International du Parc Monceau portant sur des locaux situés au 88 boulevard de Courcelles à Paris, en vue de l'exercice de son activité de centre médical et de consultations médicales. En 2004, le Groupe lui a délivré un congé avec refus de renouvellement. A l'issue du congé, une procédure en validité de celui-ci et en fixation d'indemnité d'éviction et d'occupation a été diligentée. Une expertise a d'ailleurs été ordonnée.

Cette procédure a été suspendue durant la période où la Clinique a souhaité acquérir les murs. Les négociations n'ayant pas abouti, la procédure a repris son cours.

L'expert a rendu son rapport le 31 juillet 2012, au terme duquel il propose au tribunal de fixer à la somme de 387 K€ le montant de l'indemnité d'éviction dans l'hypothèse d'un transfert des deux branches d'activités exercées dans les locaux dont la Clinique est évincée, et à la somme de 2.774 K€, le montant de l'indemnité d'éviction, s'il y a perte de l'activité liée à l'autodialyse et d'un transfert de l'activité liée aux consultations.

S'agissant de l'indemnité d'occupation, il demande au tribunal de la fixer à la somme de 86.900 euros par an pour la période du 1er avril 2004 au 31 mars 2007, à la somme de 99.778 euros par an pour la période du 1er avril 2007 au 31 mars 2010, et à la somme de 108.520 euros par an à compter du 1er avril jusqu'à la libération des lieux. La clôture sera prononcée en septembre 2013.

Par ailleurs, la Clinique a estimé pouvoir diligenter une action en dommages et intérêts pour rupture brutale des pourparlers compte tenu du non aboutissement des négociations dans le rachat des murs.

Par un jugement du TGI en date du 26 mars 2013, la Clinique International du Parc Monceau a été déboutée de toutes ses demandes et a été condamnée à payer à la société ADEL, 10 K€ au titre de l'article 700. La clinique a interjeté appel de ce jugement.

Postérieurement au 30 juin 2013, la clinique du Parc Monceau et la société ADEL ont finalement décidé de mettre un terme aux deux procédures les opposant (décrites ci-dessus), par la conclusion d'un protocole signé le 16 juillet 2013.

Au terme de ce protocole, les parties ont convenu d'une part, du versement par la clinique à la société ADEL de la somme de 300 K€ à titre de complément de l'indemnité d'occupation due pour la période courant du 1er avril 2004 au jour de la signature du protocole et d'autre part, de la cession par la société ADEL des locaux, objet du bail, à la clinique, pour un prix de 1.900 K€ le jour. Cette cession est intervenue concomitamment à la signature du protocole.

### 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 incombant 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.

De son côté, la société SAMRIF a fait délivrer à la société ABCOM une sommation à comparaître le 11 juillet 2012, date initiale de la signature de l'acte de vente. Le 11 juillet 2012, la société AB COM a rappelé devant notaire, l'existence d'une assignation et a assuré que la vente ne pouvait être signée en l'état. La société SAMRIF

a, de son côté, contesté le bien-fondé des arguments d'AB COM, la défaillance de l'acquéreur (qui n'a, à aucun moment, prouvé l'évidence des fonds) ainsi que la résolution de la promesse de vente.

La prochaine audience a lieu en novembre 2013.

Le Groupe estime que, pour ces deux 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.

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 le groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT, groupe coté 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 511 K€ d'intérêts de comptes courants, 80 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
<b>ACTIF</b>			
Prêts	5 331		FONCIERE PARIS NORD
Dépôts versés	28		ACANTHE DEVELOPPEMENT
Autres créances	51		SMALTO
Clients	161		POIRAY; SMALTO; AD INVEST; VENUS
<b>PASSIF</b>			
Fournisseurs		162	ACANTHE DEVELOPPEMENT; VENUS
<b>CHARGES</b>			
Loyers et charges locatives	74		ACANTHE DEVELOPPEMENT
Sous traitance	43		ACANTHE DEVELOPPEMENT
Frais de personnel	91		VENUS
<b>PRODUITS</b>			
Loyers et charges locatives		174	AD INVEST
Facturation de personnel		60	POIRAY; SMALTO; VENUS
Produits financiers		19	ACANTHE DEVELOPPEMENT

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

g) avec les autres parties liées :

L'acquisition des titres de la société HALPYLLES pour 5 K€ par la société LE BREVENT auprès de la société VENUS constitue une opération avec une partie liée.

#### 10.4. Effectifs

L'effectif du Groupe, hors employés d'immeubles, est de quatre salariés en équivalent temps plein dont 1,5 non cadres et 2,5 cadres (hors dirigeants) au 30 juin 2013.

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 - 0,010 € au 30 juin 2013 détaillé comme suit :

##### Résultat par Action au 30 juin 2013

		30/06/2013	31/12/2012
<b>Numérateur</b>	Résultat net part du groupe (en K€)	( 1 242 )	2 986
<b>Dénominateur</b>	Nombre moyen d'actions pondéré	122 471 554	122 471 554
<b>Résultat net part du groupe par action non dilué ( en €)</b>		<b>-0.010</b>	<b>0.024</b>

Aucun instrument dilutif n'existant à la clôture le résultat dilué par action est lui aussi de - 0,010 €.

#### 10.6. Faits caractéristiques intervenus depuis le 30 juin 2013

Le 16 juillet 2013, la société ADEL a cédé son bien immobilier sis au 88 Boulevard de Courcelles à Paris 8<sup>ème</sup> au prix de 1.900 K€. Ce même jour, un protocole d'accord est intervenu entre la société ADEL et la Clinique Internationale du Parc MONCEAU mettant définitivement fin au contentieux qui opposait les parties et octroyant 300 K€ d'indemnités d'occupation à la société ADEL(cf. § 10.2).

Le 31 juillet 2013, la société FIPP a acquis auprès de la société ADC SIIC, 1.672 parts de la société VENUS à leur juste valeur de 2.780 K€. Par cette acquisition, le pourcentage de détention dans la société VENUS passe de 1,60% à 2,66%.

Le 2 août 2013, la société SCI BRIHAM a conclu avec son locataire « Hôtel du Parc des Expositions » un protocole de résiliation anticipé de bail. Selon ce protocole, la Société a renoncé à l'arriéré de loyers et charges (455 K€ TTC), a conservé à titre d'indemnité forfaitaire le dépôt de garantie versé par le locataire (121 K€) et a versé à celui-ci une indemnité de résiliation anticipé de 700 K€. En conséquence, la société détient un hôtel entièrement libre qui fait actuellement l'objet d'une marque d'intérêt sérieuse en vue de son acquisition de la part d'un organisme d'Etat.

.....

**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<sup>er</sup> JANVIER AU 30 JUIN 2013**

**I- EVENEMENTS IMPORTANTS DU 1<sup>er</sup> SEMESTRE 2013**

L'Assemblée Générale Annuelle Ordinaire et Extraordinaire du 26 juin 2013 a affecté le bénéfice de l'exercice 2012 de 21.896,63 € au poste « report à nouveau » débiteur, qui ressort après cette affectation à (-1.798.955,69€).

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

**II – ACTIVITE DU GROUPE DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> JANVIER 2013**

**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 1er semestre 2013, le groupe F.I.P.P. a généré un chiffre d'affaires de 1.811 K€ (dont 1.530 K€ de revenus locatifs et 281 K€ de charges locatives réfacturées), contre 1.798 K€ (dont 1.562 K€ de revenus locatifs et 236 K€ de charges locatives réfacturées) sur le 1er Semestre 2012.

Cette relative stabilité du chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> semestre 2013 comparé à celui du 1<sup>er</sup> semestre 2012 cache cependant des disparités assez importantes.

Ainsi, les biens cédés depuis début 2012 (Centre commercial les Dauphins à Ferney-Voltaire, les deux immeubles sis à Lognes et les lots de copropriété du Centre d'Affaires Paris-Nord au Blanc-Mesnil) ont généré un chiffre d'affaires de 251 K€ au 1<sup>er</sup> semestre 2013 contre 388 K€ au 1<sup>er</sup> semestre 2012.

Le départ en mai 2012 du locataire occupant l'hôtel Le Totem a eu un impact négatif de 138 K€ en 2013. Cet immeuble doit faire l'objet d'une transformation en résidence de tourisme, projet pour lequel une recherche de financement est en cours.

Par contre, le groupe, qui a accepté de céder à son locataire les biens sis à l'angle des rues de Courcelles et de Chazelles à Paris (17<sup>ème</sup>), a trouvé avec ce dernier un accord au titre du complément de l'indemnité d'occupation due pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2004 jusqu'au jour de la cession. Ce protocole d'accord a un impact de 299 K€ au 1<sup>er</sup> semestre 2013.

### Cessions :

Les immeubles « le Rousseau » et « Le Voltaire », situés à Lognes (77), ont fait l'objet en 2012 d'une promesse de vente au bénéfice d'un promoteur. La cession s'est réalisée le 25 mars 2013 pour un prix de 4.100 K€ (pour les deux immeubles).

Le groupe FIPP a cédé, le 19 avril 2013, les lots de copropriété acquis au Blanc-Mesnil (93) en novembre 2011 et qui faisaient l'objet d'un contrat de crédit-bail. La cession s'est faite au profit du crédit-preneur qui a souhaité lever de façon anticipée l'option de rachat qui lui était offerte : conformément aux modalités de levée d'option prévues dans le contrat, la vente s'est faite pour un prix de 1.170 K€, avec un règlement à terme.

Par ailleurs, les titres de la société Les Dauphins (vide depuis la cession, en 2012, de son bien immobilier) ont été intégralement cédés pour un montant de 2 K€.

### Acquisitions :

La totalité des parts de la SCI HALPYLLES a été acquise par la SCI LE BREVENT auprès de la société VENUS, pour un montant de 5K€.

## **III- COMPTES CONSOLIDES**

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

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 :

<b>En millions d'euros sauf précision contraire</b>	<b>30-juin-13</b>	<b>31-déc-12</b>	<b>Variations</b>
Patrimoine immobilier	69,0	74,6	-5,6
Capitaux propres part du groupe	66,6	69,1	-2,5
Dette financière nette	9,8	14,2	-4,4
Actif net réévalué par action (€)	0,576	0,564	0,012

Le patrimoine immobilier du groupe est constitué des immeubles de placements (67,1 M€) et des immeubles destinés à la vente (1,9 M€). La variation de valeur du patrimoine (- 5,6 M€) s'explique notamment par la vente des immeubles « le Rousseau » et « le Voltaire » sis à Lognes et des lots de

copropriété détenus dans l'immeuble « Ampère » et du Centre d'Affaires Paris Nord au Blanc-Mesnil et par la variation de valeur des immeubles détenus pour une valeur de 0,33 M€.

Les capitaux propres part du groupe baissent de 2,5 M€ : les actions auto-détenues, dont la valeur d'acquisition est déduite des capitaux propres selon IAS 32, ont un impact négatif de 0,95 M€ et le résultat de la période a un impact négatif de 1,24 M€ ; le solde de la variation est lié à la réévaluation des actifs disponibles à la vente (participation VENUS) pour 0,09 M€ et à des écarts de conversion négatifs pour 0,42 M€ directement comptabilisés encapitaux propres.

Les autres postes du bilan sont détaillés dans les comptes consolidés et leurs annexes au 30 juin 2013.

### **Evolution du résultat consolidé du groupe:**

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

<b>En milliers d'euros sauf précision contraire</b>	<b>30-juin-13</b>	<b>30-juin-12</b>	<b>Variations</b>
Résultat opérationnel	-1 132	2 761	-3 893
Cout de l'endettement financier brut	-128	-331	203
Résultat net part du groupe	-1 242	2 582	-3 824
Résultat dilué par action (en €)	-0.010	0.021	-0.031

Le revenu net des immeubles s'élève à 1.154 K€. Le résultat opérationnel de la période est une perte de 1.132 K€ après prise en compte de charges nettes pour - 463 K€, d'une dotation au provision pour dépréciation des créances FPN pour - 2.025 K€, d'une légère variation positive de la juste valeur des immeubles pour 333 K€ et d'un résultat négatif de cession d'immeubles pour -131 K€ (Il faut noter que ce résultat négatif est lié à la cession des lots de copropriété du Blanc-Mesnil mais que ces lots ont généré, durant la période, des revenus locatifs sensiblement de même montant).

Le point important de ce semestre et qui nécessite un commentaire est donc la comptabilisation d'une provision pour dépréciation de la créance sur la société FPN (Foncière Paris Nord). La créance brute s'élève à 5.331 K€ au 30 juin 2013 et a été provisionnée à hauteur de 2.025 K€. Les comptes au 30 juin 2013 de ce groupe n'étant pas encore disponibles à ce jour, la provision a été calculée en fonction d'une situation nette estimée, compte tenu des éléments récurrents constitutifs du résultat portés à notre connaissance. Cette provision ne tient pas compte du potentiel intrinsèque de développement du groupe FPN. En effet, des études menées sur les biens détenus par le groupe FPN montrent qu'il existe un potentiel de développement important en restructurant les immeubles. La société FIPP prévoit de capitaliser l'ensemble de ses créances et a l'obligation, compte tenu des lois commerciales en vigueur, de le faire sur la base du pair de l'action de la société FPN, soit 0,13 € par action. 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 0,08 € par action. La capitalisation entraînerait néanmoins la prise de contrôle par FIPP de la société FPN pour plus des 2/3 du capital et ferait d'elle un acteur important du projet de restructuration actuellement en cours d'élaboration du Centre d'affaires Paris Nord qui devrait permettre d'augmenter significativement la valeur du groupe FPN et de conforter cet investissement dans une société foncière cotée sur Euronext Paris, compartiment C.

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 2013.

#### **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 2013.

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

Les principaux risques et les principales incertitudes pesant sur le Groupe sont relatés dans les paragraphes n°2.3 et 2.4 « Facteurs de risques et d'incertitudes » du rapport de gestion du Conseil d'Administration présenté dans le rapport financier annuel 2012. 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 2013.

#### **VI – 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 2013.

#### **VII – EVENEMENTS IMPORTANTS INTERVENUS DEPUIS LE 30 JUIN 2013**

Comme indiqué ci-dessus, le groupe a cédé, le 15 juillet 2013, les lots de copropriété sis à Paris dans le 17<sup>ème</sup> arrondissement : la vente s'est faite pour un prix de 1.900 K€ (indépendamment du protocole d'accord conclu au titre du complément de l'indemnité d'occupation, pour un montant de 300 K€ à notre profit)

Fin juillet 2013, FIPP a acquis 1.672 parts (1,07 %) de la société VENUS auprès de la société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC (ADC SIIC) pour un prix de 2.780 K€ représentant la juste valeur de cette participation. Ayant déjà acquis, en décembre 2012, 2.500 parts dans cette société, cette nouvelle acquisition porte la participation totale de FIPP dans la société VENUS à 2,66%.

L'activité principale de cette société, filiale à 97,34 % de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT, est l'acquisition, la vente et la gestion d'immeubles.

Le 2 août 2013, la société SCI BRIHAM a conclu avec son locataire « Hôtel du Parc des Expositions » un protocole de résiliation anticipé de bail. Selon ce protocole, la société a renoncé à l'arriéré de loyers et charges (455 K€ TTC), a conservé à titre d'indemnité forfaitaire le dépôt de garantie versé par le locataire (121 K€) et a versé à celui-ci une indemnité de résiliation anticipé de 700 K€. En conséquence, la société détient un hôtel entièrement libre, qui fait actuellement l'objet d'une marque d'intérêt sérieuse en vue de son acquisition, de la part d'un organisme d'Etat.

### **Perspectives d'avenir :**

La Société continue 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<sup>er</sup> janvier au 30 juin  
2013**

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<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2013**

---

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<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2013, 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.

## **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 30 août 2013

Les Commissaires aux Comptes

Audit et Conseils d'Entreprise

Deloitte & Associés

Alain AUVRAY

Albert AÏDAN