

FIPP

**Rapport financier annuel
au 31 décembre 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 annuel
- 2) Rapport de gestion du Conseil d'Administration présenté à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle et Extraordinaire portant sur la Société et le Groupe consolidé.

Ce rapport comprend le rapport établi par le Président du Conseil d'Administration en application de l'article L.225-37 du Code de Commerce sur les procédures de contrôle interne (annexe 5 du rapport de gestion).

- 3) Comptes sociaux de FIPP au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 (et leurs annexes)
- 4) Comptes consolidés de FIPP au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 (et leurs annexes)
- 5) Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013
- 6) Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013

FIPP

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

« J'atteste, qu'à ma connaissance, les comptes annuels et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2013 présentés dans le rapport financier qui suit, 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 de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés. »

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

FIPP
Société Anonyme au capital de 15 000 000 euros
Siège social : 2 rue de Bassano
75116 - PARIS
542 047 212 RCS PARIS

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION PRESENTÉ

A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE
ET EXTRAORDINAIRE EN DATE DU 25 juin 2014 à 15 heures 30

Chers Actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale, conformément à la loi et aux dispositions de nos statuts, à l'effet notamment de (i) vous rendre compte des résultats de notre gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, (ii) soumettre à votre approbation les comptes dudit exercice, (iii) renouveler les mandats de tous les administrateurs, (iv) renouveler l'autorisation donnée au Conseil d'Administration d'acheter et vendre par la Société ses propres actions, (v) et autoriser le Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues.

Les convocations à la présente Assemblée ont été régulièrement effectuées.

Les documents et renseignements s'y rapportant prévus par la réglementation en vigueur vous ont été adressés ou ont été tenus à votre disposition et à celle des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à votre capital social dans les délais impartis par les dispositions légales, réglementaires et statutaires.

Nous vous rappelons que vous êtes appelés à statuer sur l'ordre du jour suivant :

Ordre du jour

A titre Ordinaire :

- Rapport de gestion du Conseil d'Administration sur l'exercice clos le 31 décembre 2013 incluant le rapport de gestion du Groupe ;
- Rapport du Président du Conseil d'Administration sur les procédures de contrôle interne prévu par l'article L.225-37 du Code de Commerce ;
- Rapport spécial du Conseil d'Administration sur les programmes de rachat d'actions ;
- Rapports des Commissaires aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et sur les comptes consolidés ;
- Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur le rapport du Président sur les procédures de contrôle interne prévu par l'article L.225-37 du Code de Commerce ;
- Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions de l'article L.225-38 du Code de Commerce ;
- Approbation des comptes annuels et quitus aux Administrateurs ;
- Approbation des comptes consolidés ;
- Affectation du résultat ;
- Approbation des conventions visées à l'article L.225-38 du Code de Commerce ;
- Avis sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 à Monsieur Richard Lonsdale-Hands, Président du Conseil d'Administration et Directeur Général,
- Renouvellement du mandat d'Administrateur de Monsieur Richard Lonsdale-Hands,

- Renouvellement du mandat d'Administrateur de Monsieur Nicolas Boucheron,
- Renouvellement du mandat d'Administrateur de Monsieur Thierry Le Guénic,
- Renouvellement du mandat d'Administrateur de Monsieur Patrick Engler,
- Autorisation donnée au Conseil d'administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

A titre extraordinaire :

- Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

PLAN DU RAPPORT

1. Situation de la Société et activité du Groupe au cours de l'exercice écoulé (articles L.225-100, L.225-100-2 et L.233-26 du Code de Commerce)	6
1.1. Situation et activité du Groupe au cours de l'exercice écoulé (article L.225-100-2 du Code de Commerce) :	6
1.2. Evolution de la Société FIPP au cours de l'exercice écoulé (article L.225-100 du Code de Commerce) :	9
2. Comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et comptes consolidés au 31 décembre 2013	9
2.1. Comptes annuels au 31 décembre 2013	9
2.2. Comptes consolidés au 31 décembre 2013	11
2.3. Facteurs de risques et d'incertitudes	13
Risque sur la gestion du capital	13
Risque de taux	13
Risque de liquidité	14
Risque lié aux investissements futurs	15
Risque de contrepartie	16
Risque fiscal lié au statut de SIIC	16
Risque d'assurance	18
Risque de change	18
Risque sur actions propres	18
Risque de marché	19
2.4. Risques liés aux expertises immobilières	20
2.4.1. Expertises	20
2.4.2. Tests de sensibilité	21
2.4.3. Les impacts sur les résultats de l'application de la méthode de la juste valeur	22
3. Informations sur les délais de paiement (article L.441-6-1 du Code de Commerce)	22
4. Prises de participations et/ou de contrôle dans des sociétés (articles L.233-6 et L.247-1 du Code de Commerce)	23
5. Identité des personnes détenant des actions au-delà d'un certain seuil (article L.233-13 et L.247-2 du Code de Commerce)	23
6. Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice de la Société et du Groupe	24
7. Situation et valeur du patrimoine – évolution prévisible et perspectives d'avenir de la Société et du Groupe	25
8. Approbation des comptes - Affectation du résultat - Dividendes versés - quitus aux Administrateurs	27
9. Activité en matière de recherche et de développement pour la Société et le Groupe (article L.232-1 du Code de Commerce)	28
10. Informations sur les mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux (article L.225-102-1 alinéa 4 du Code de Commerce)	29
11. Informations sur les rémunérations et avantages versées aux mandataires sociaux (article L.225-102-1 alinéa 1 du Code de Commerce)	30

12. Informations sur la manière dont la Société prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité (article L.225-102-1 alinéa 4 du Code de Commerce).....	34
13. Seuil de participation des salariés au capital social (article L.225-102 du Code de Commerce)....	34
14. Informations relatives à la mise en œuvre du programme de rachat d’actions (article L.225-211 du Code de Commerce).....	34
15. Situation des mandats des administrateurs	35
16. Situation des mandats des Commissaires aux Comptes	35
17. Autorisation donnée au Conseil d’Administration à l’effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d’actions	35
18. Autorisation donnée au Conseil d’Administration à l’effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues	36
19. Conventions réglementées et conventions courantes	36
20. Rapport du Président établi en application des dispositions de l’article L.225-37 du Code de Commerce	37
21. Rapport complémentaire du Conseil d’Administration sur l’utilisation des délégations relatives aux augmentations de capital (articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de Commerce).....	37
22. Programmes de rachat d’actions.....	37
23. Tableau récapitulatif des délégations accordées au Conseil d’Administration en matière d’augmentation de capital en cours de validité	38
24. Tableau récapitulatif des opérations visées à l’article L.621-18-2 du Code Monétaire et Financier (article 2 du décret du 2 mars 2006 et articles 222-14 et 222-15 du Règlement Général de l’AMF) ...	38
25. Opérations d’attribution d’actions réalisées en vertu des articles L.225-197-1 à L.225-197-3 du Code de Commerce et opérations réalisées en vertu des dispositions prévues aux articles L.225-177 à L.225-186 du Code de Commerce.....	38
26. Eléments susceptibles d’avoir une incidence en cas d’offre publique (article L.225-100-3 du Code de Commerce)	39
27. Tableau des résultats	40
28. Pouvoirs en vue des formalités.....	40
ANNEXE 1- Patrimoine.....	41
ANNEXE 2 – Information sur la manière dont la Société prend en charge les conséquences sociales et environnementales de son activité.....	42
29. INFORMATIONS PREVUES PAR L’ARTICLE R. 225-105-1 DU CODE DE COMMERCE	43
29.1. Informations sociales.....	43
ANNEXE 3 – Liste des mandats des mandataires sociaux	55

ANNEXE 4 – Tableau récapitulatif des délégations accordées au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital en cours de validité 56

ANNEXE 5 – Rapport du Président du Conseil d'Administration sur les procédures de contrôle interne 57

ANNEXE 6 - Tableau des résultats des 5 derniers exercices..... 64

1. Situation de la Société et activité du Groupe au cours de l'exercice écoulé (articles L.225-100, L.225-100-2 et L.233-26 du Code de Commerce)

1.1. Situation et activité du Groupe au cours de l'exercice écoulé (article L.225-100-2 du Code de Commerce) :

Les informations clefs

En millions d'Euros sauf précision contraire	31 dec 13	31 dec 12	Variations
Patrimoine immobilier	69.7	74.6	-4.9
Capitaux propres part du groupe	66.1	69.1	-3
Dette financière nette	10.4	14.2	-3.8
Actif net réévalué dilué par action (€)	0.572	0.564	0008

Les informations sectorielles sont présentées, ci-dessous et dans la note 6 de l'annexe aux comptes consolidés.

Les variations de périmètre

Le 29 mars 2013, la Société FIPP a cédé les 1 000 parts sociales qu'elle détenait dans le capital de la société ARADIA, Société à Responsabilité Limitée au capital de 1 000 euros, dont le siège social est au 15 rue de la Banque – 75002 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 790 459 754.

Par acte du 20 juin 2013, la société SCI LES DAUPHINS, Société Civile Immobilière au capital de 1 524,49 euros, dont le siège social est au 2/4 rue de Lisbonne – 75008 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 415 254 473, a été cédée à la société CANNES EVOLUTION.

Ce même jour, la société SCI HALPYLLES, Société Civile Immobilière au capital de 1 000 euros, dont le siège social est au 6 allée des Cyclades – 74960-CRAN GEVRIER, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANNECY sous le numéro 438 756 231, a été acquise par la SCI Le Brévent, société du Groupe FIPP.

Le 31 juillet 2013, la Société FIPP a acquis 1 672 parts sociales (1,07%) de la société VENUS, Société en Nom Collectif au capital de 224 811 405 euros, dont le siège social est au 2 rue de Bassano – 75116 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sous le numéro 334 284 890, de telle sorte que FIPP détient désormais 2,66 % du capital de VENUS. 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. Elle détient deux immeubles parisiens et de nombreuses participations immobilières et avait, au 30 juin 2013, une situation nette réévaluée de 260.434 K€.

Le 18 décembre 2013, la société FIPP a acquis 14 801 586 actions sur les 29 242 665 actions (50,62%) constituant le capital de la société FRANCE TOURISME IMMOBILIER, Société Anonyme au capital de 7 310 666,25 euros, dont le siège social est situé Hôtel Le Totem - Les Près de Flaine - 74300

ARÂCHES-LA-FRASSE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANNECY sous le numéro 380 345 256. Cette société, inscrite sur le marché libre d'Euronext, a préalablement racheté à la société SCI LE BREVENT dont FIPP détient 100% des parts, l'hôtel Le Totem sis à Flaine (74). Le permis de construire visant ce bien a été transféré à son nom et elle va désormais porter le projet de transformation de l'ancien hôtel en résidence de tourisme.

Les cessions et les acquisitions

Au cours de l'exercice 2013, le Groupe a réalisé des cessions pour un montant total de 7,17 millions d'euros. Il s'agit de :

- un immeuble à usage commercial sis 8 rue de Chazelles (Paris 75017) cédé pour un montant de 1,9 millions d'euros le 16 juillet 2013 ;
- deux immeubles situés à Lognes, cédés à un promoteur national, pour un montant de total de 4,1 millions d'euros le 25 mars 2013 ;
- le Groupe a également cédé les lots de copropriété qu'elle détenait au Centre d'Affaires Paris Nord (Le Blanc Mesnil 93) pour un montant total de 1,17 millions d'euros le 18 avril 2013 : ces biens faisaient l'objet d'un contrat de crédit-bail et la cession s'est faite au profit du crédit-preneur qui a souhaité procéder à la levée de l'option de rachat de façon anticipée.

L'activité

Le groupe a réalisé l'intégralité de son chiffre d'affaires de l'année 2013 en France ainsi qu'en Angleterre, dans le secteur de l'immobilier. Le chiffre d'affaires lié à l'activité de vente de produits de luxe de la filiale FRANCE TOURISME IMMOBILIER n'est pas significatif du fait de l'arrivée de cette activité dans le Groupe à la fin de l'exercice 2013.

Le chiffre d'affaires cumulé du groupe FIPP sur l'année 2013 s'établit à 2.758 K€ (dont 2.372 K€ de revenus locatifs et 386 K€ de charges locatives refacturées) contre 3.602 K€ (dont 2.960 K€ de revenus locatifs et 642 K€ de charges locatives refacturées) sur l'année 2012.

A périmètre constant, le chiffre d'affaires cumulé sur l'année 2013 ressort à 2.556 K€, en léger recul de 6%. La majeure partie de cette baisse est imputable au départ du locataire occupant l'hôtel Le Totem en mai 2012 (- 206 K€ sur l'année). Cet immeuble doit faire l'objet d'une transformation en résidence de tourisme, projet pour lequel un permis de construire avait été obtenu et une recherche de financement est en cours.

La variation du chiffre d'affaires de l'année 2013 par rapport à celui de l'année 2012 est essentiellement liée à la cession de certains biens immobiliers.

Ainsi, les biens cédés depuis début 2013 (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 cumulé de 202 K€ au 31 décembre 2013 contre 844 K€ sur l'année 2012.

La société ADEL a accepté de céder à son locataire les biens sis à l'angle des rues de Courcelles et de Chazelles à Paris (17^{ème}). Il a par ailleurs été trouvé avec ce dernier un accord au titre du complément de l'indemnité d'occupation due pour la période du 1^{er} avril 2004 jusqu'au jour de la cession. Ce protocole d'accord a eu un impact positif de 272 K€ en termes de chiffre d'affaires sur l'exercice 2013.

Enfin, le 2 août 2013, la société SCI BRIHAM a conclu avec son locataire « Hôtel du Parc des Expositions » un protocole de résiliation anticipée de bail. Selon ce protocole, la société a renoncé à l'arriéré de loyers et charges (455 K€ TTC) mais a conservé à titre d'indemnité forfaitaire le dépôt de garantie du locataire (121 K€ TTC). Il a été versé à ce dernier une indemnité de résiliation anticipée de 700 K€ permettant à la société de détenir un hôtel entièrement libre. Un permis de construire a été déposé en septembre et accepté en fin d'année 2013 : il devrait aboutir à la création d'environ 100 m² supplémentaires et, ajouté à des travaux de rénovation, à une nouvelle commercialisation du bien.

Le chiffre d'affaires du groupe se présente ainsi :

CA par secteur d'activité

(en K€)	Bureaux		Commerces		Hôtels		Habitations		TOTAL	
	4T12	4T13	4T12	4T13	4T12	4T13	4T12	4T13	4T12	4T13
Revenus locatifs	656	146	160	413	1 526	1 201	619	612	2 960	2 372
Charges locatives refacturées	193	56	33	26	279	166	137	137	642	386
CA TOTAL	849	202	193	439	1 805	1 368	756	749	3 602	2 758

CA par zone géographique

(en K€)	Paris		Région Parisienne Hors Paris		Province		Etranger		TOTAL	
	4T12	4T13	4T12	4T13	4T12	4T13	4T12	4T13	4T12	4T13
Revenus locatifs	47	326	1 245	479	1 386	1 297	282	269	2 960	2 372
Charges locatives refacturées	3	- 3	237	88	374	283	29	19	642	386
CA TOTAL	51	322	1 481	568	1 760	1 580	311	288	3 602	2 758

Au niveau des secteurs d'activité, le chiffre d'affaires des hôtels représente 49,6% (1.368 K€) du chiffre d'affaires global.

Les autres secteurs : bureaux, commerces et résidentiels représentent quant à eux, respectivement, 7,3% (202 K€), 15,9% (439 K€) et 27,2% (749 K€) du chiffre d'affaires global.

Au niveau géographique, les immeubles situés en province (essentiellement à la montagne) ont généré 57,3 % du chiffre d'affaires global et ceux situés en région parisienne (hors Paris intra- muros) 20,6%. Le chiffre d'affaires de Paris intra-muros a représenté 11,7% (essentiellement lié au protocole avec le locataire de la société ADEL) et celui du Royaume Uni 10,44%.

Le financement de votre patrimoine immobilier a été réalisé en partie au travers d'emprunts bancaires à moyen et long terme. L'en-cours de ce financement est de 12,8 M€ contre 14,8 M€ à fin 2012 et la trésorerie disponible à cette même date est d'environ 2,4 M€ contre 0,6 M€ à fin 2012.

1.2. Evolution de la Société FIPP au cours de l'exercice écoulé (article L.225-100 du Code de Commerce) :

- Participations :

Le 29 mars 2013, la Société FIPP a cédé les 1 000 parts sociales qu'elle détenait dans le capital de la société ARADIA, Société à Responsabilité Limitée au capital de 1 000 euros, dont le siège social est au 15 rue de la Banque – 75002 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 790 459 754.

Par acte du 20 juin 2013, FIPP a cédé la société SCI LES DAUPHINS, Société Civile Immobilière au capital de 1 524,49 euros, dont le siège social est au 2/4 rue de Lisbonne – 75008 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 415 254 473.

Le 31 juillet 2013, la Société FIPP a acquis 1 672 parts sociales de la société VENUS, Société en Nom Collectif au capital de 224 811 405 euros, dont le siège social est au 2 rue de Bassano – 75116 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sous le numéro 334 284 890, de telle sorte que FIPP détient désormais 2,66 % du capital de VENUS.

Le 18 décembre 2013, la société FIPP a acquis 14 801 586 actions sur les 29 242 665 actions constituant le capital de la société FRANCE TOURISME IMMOBILIER, Société Anonyme au capital de 7 310 666,25 euros, dont le siège social est situé Hôtel Le Totem - Les Près de Flaine - 74300 ARÂCHES-LA-FRASSE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANNECY sous le numéro 380 345 256.

2. Comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et comptes consolidés au 31 décembre 2013

2.1. Comptes annuels au 31 décembre 2013

L'actif immobilier en valeur nette s'élève à 0,3 M€ et comprend un terrain à Verdun (55).

Au cours de l'année 2013, l'ensemble de lots de copropriété dans un immeuble à usage de bureaux situé au Centre d'Affaires Paris Nord au Blanc Mesnil a été cédé pour un montant de 1,17 M€.

Les participations dans vos filiales s'élèvent en valeur brute à 58,2 M€ et à 57,5 M€ en valeur nette au 31 décembre 2013 contre 51,5 M€ en valeur brute et à 50,7 M€ en valeur nette au 31 décembre 2012. Cette variation est due à une prise de participation dans la société FRANCE TOURISME IMMOBILIER (+ 4,3 M€), l'acquisition de 1 672 parts de la société VENUS (+ 2,9 M€) et la cession des titres de la SCI LES DAUPHINS (- 0,4 M€).

La liste des participations et les principales données comptables de ces dernières figurent dans le tableau des filiales et participations de la note 4 de l'annexe des comptes sociaux.

Les immobilisations financières comprennent des prêts à la société FONCIERE PARIS NORD pour 5,67 M€ provisionné à hauteur de 3,1 M€.

La société FPN envisage, afin de redresser sa situation nette actuellement fortement dégradée, de procéder à une émission d'obligations remboursables en actions et bons de souscription d'actions (ORABSA) payable par remise de créances liquides et exigibles. La société FIPP remettrait donc sa créance et serait propriétaire d'obligations remboursables en actions et à terme d'actions FPN. La valeur réelle de l'action FPN après cette opération nécessiterait la comptabilisation de la présente provision. La société FIPP serait propriétaire, après cette opération d'environ 80% de la société FONCIERE PARIS NORD.

Le poste « Clients et Comptes rattachés » (0,2 M€) est constitué essentiellement de factures à établir correspondant aux refacturations de quote-part de frais et de salaires.

Le poste « Autres créances » d'un montant de 0,6 M€ est constitué essentiellement de créances en comptes courants d'une valeur nette de 0,5 M€, et des créances fiscales (0,1M€)

Le montant des valeurs mobilières de placement (y compris les actions propres) et celui des disponibilités s'établit à 0,08 M€ contre 0,01 M€ au 31 décembre 2012.

Le montant des capitaux propres au 31 décembre 2013 s'élève à 52,8 M€ contre 55,6 M€ au 31 décembre 2012. La variation est due au résultat déficitaire de l'exercice clos le 31 décembre 2013 s'élevant à 2,8 M€.

Le poste « Emprunts et dettes financières » s'élève à 7,7 M€ au 31 décembre 2013 et 0,14 M€ au 31 décembre 2012 ; il est constitué du compte courant d'une de nos filiales.

Le poste « Fournisseurs et comptes rattachés » s'élève à 0,4 M€. Il est constitué essentiellement de factures fournisseurs non parvenues.

Le poste Dettes fiscales et sociales s'élève à 0,08 M€. Ce poste est essentiellement constitué de dettes de TVA (0,03 M€) et de dettes sociales (0,05 M€) qui ont été réglées en janvier 2014.

Le résultat de l'exercice est une perte de 2,8 M€ contre un bénéfice de 0,02 M€ pour l'exercice précédent; il est notamment constitué :

- d'un chiffre d'affaires de 356 K€, comprenant les byers (123 K€) et les charges refacturables (42 K€) du bien immobilier sis au Centre d'Affaires Paris Nord (Blanc Mesnil), ainsi que des frais de siège et des salaires refacturés à vos filiales (190 K€) ;
- de charges d'exploitation qui s'élèvent à 1.003 K€ (dont une partie refacturée cf. paragraphe précédent). Celles-ci comprennent principalement des honoraires pour 177 K€ (dont 58 K€ d'honoraires des commissaires aux comptes), des charges de personnels pour 216 K€, des charges de personnels refacturées à la société pour 244 K€, des charges de sous-traitance générale pour 77 K€, des taxes foncières pour 43 K€, des charges de publications financières pour 31 K€, des dotations aux amortissements des immeubles pour 1 K€.
- Les quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun (filiales) sont un bénéfice net de 987 K€ ;
- de produits financiers composés de reprise de provision pour dépréciation des comptes courants et de titres pour 942 K€, des placements de la trésorerie et à la rémunération de créances pour 31 K€ ;
- de charges financières de dotations aux provisions pour risque et charge pour 290 K€, et sur les titres de participation pour 136 K€ ainsi que sur les créances sur la société FONCIERE

PARIS NORD pour 3.100 K€ et des charges d'intérêts sur les avances reçues en compte courant pour 63 K€.

Cette année, le résultat exceptionnel est une perte de 1.226 K€. Il est composé du résultat de cession des lots de copropriétés situés au Centre d'Affaires Paris Nord au Blanc Mesnil (- 714 K€) ainsi que des loyers provenant de leur location et des titres de la SCI LES DAUPHINS (- 467 K€) dont le résultat 2012 a été pris en compte dans la quote-part de bénéfice pour 845 K€. Les autres composantes de ce résultat sont principalement les charges d'amortissements dérogatoires (-44 K€).

2.2. Comptes consolidés au 31 décembre 2013

En application du règlement européen n°1606 / 2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du Groupe FIPP au 31 décembre 2013 (qui peuvent être consultés sur le site Internet du Groupe : www.f-i-p-p.com) ont été établis en conformité avec les normes comptables internationales telles qu'approuvées par l'Union européenne à la date de clôture de ces états financiers et qui sont d'application obligatoire à cette date.

L'ensemble des textes adoptés par l'Union européenne est disponible sur le site Internet de la Commission européenne à l'adresse suivante : http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm.

Les normes internationales comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), les IAS (International Accounting Standards) et les interprétations de l'IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) et de la SIC.

La société anonyme FIPP, dont le siège social est au 2, rue Bassano à Paris est l'entité consolidante du groupe FIPP. Elle est cotée sur Euronext Compartiment C et a pour monnaie fonctionnelle l'euro.

Bilan Consolidé

Les immeubles de placement au 31 décembre 2013 ressortent à 69,7 M€ contre 69,2 M€ au 31 décembre 2012.

Cette valeur au 31 décembre 2013 tient compte de l'évaluation des immeubles de placements à la juste valeur.

Les actifs financiers non courants représentent 9,6 M€. Ils sont essentiellement constitués par des titres représentant 2,66 % du capital social de la société VENUS (société immobilière filiale du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT) pour un montant de 6,81 M€, un prêt à la société FONCIERE PARIS NORD pour un montant net de 2,6 M€ (valeur brute de 5,7 M€ provisionné à hauteur de 3,1 M€).

Concernant les titres de la société VENUS, une décision de la Cour d'appel de Paris du 27 février 2014, annulant notamment les apports d'actifs effectués en 2009 par la société France Immobilier Group au profit de la SNC VENUS fait courir un risque patrimonial à la société VENUS, sans que ce risque puisse être apprécié à ce jour eu égard aux incertitudes qu'emportent cette décision juridique (Cette décision est consultable sur le site www.acanthedeveloppement.fr).

Le poste « Trésorerie et équivalent de trésorerie » s'élève à 2,4 M€. Il est composé de disponibilités (0,3 M€) et de SICAV monétaires (2,1M€).

Le détail des autres postes d'actif est fourni dans les annexes aux comptes consolidés, paragraphe 4.2.

Les fonds propres part du Groupe au 31 décembre 2013 s'élèvent à 66,07 M€ contre 69,09 M€ au 31 décembre 2012.

La variation des fonds propres par rapport au 31 décembre 2012 s'explique notamment par les points suivants :

- le résultat des opérations sur les titres auto détenus (- 0,95 M€)
- le résultat consolidé « groupe » et les gains et pertes directement comptabilisés en capitaux propres de l'exercice (-0,35 M€), une perte qui s'élève à - 1,72 M€.

Les postes « Passifs financiers » (courants et non courants) s'élèvent à 12,8 M€ au 31 décembre 2013 contre 14,8 M€ au 31 décembre 2012.

Le détail des autres postes de passif est fourni dans les annexes aux comptes consolidés paragraphe 4.5.

Compte de résultat consolidé

Le chiffre d'affaires consolidé au 31 décembre 2013 est de 2.758 K€ (dont 2.372 K€ de loyers et 386 K€ de charges refacturées) contre 3.602 K€ (dont 2960 K€ de loyers et 642 K€ de charges refacturées) au 31 décembre 2012. L'explication de la variation du chiffre d'affaires est donnée au paragraphe 1.1 du présent rapport de gestion.

Le revenu net des immeubles s'établit à 1.533 K€ au 31 décembre 2013 contre 2.148 K€ au 31 décembre 2012.

A fin décembre 2013, le résultat opérationnel hors résultat de cession des immeubles de placement est une perte de 1.395 K€ contre un profit de 2.701 K€ au 31 décembre 2012. La variation s'explique essentiellement par une baisse du chiffre d'affaires liés aux cessions d'immeubles (- 615 K€) et à la dotation de provision pour dépréciation de la créance sur la société FONCIERE PARIS NORD (- 3.100 K€).

Les autres frais généraux de l'exercice (711 K€) sont principalement composés des frais suivants :

- d'honoraires (244 K€) dont les auditeurs financiers (94 K€) ; les honoraires juridiques (43 K€) ; les honoraires divers dont les honoraires d'expertises et de commercialisation (107 K€) ;
- de frais de structure y compris la location et charges locatives des bureaux (236 K€) ;
- de frais de publication légales et financières (32 K€) ;
- de commissions bancaires (28 K€).

Les frais de personnel (459 K€) enregistrent la charge de salaires et de charges sociales des salariés, plus les charges de salaires et de charges sociales refacturées au groupe FIPP moins les salaires et les charges sociales que le Groupe FIPP refacturent à des sociétés extérieures au Groupe.

La variation de juste valeur des immeubles de placement (+ 1.582 K€) représente l'évolution de la valeur des immeubles de placement sur l'exercice.

Les dotations aux autres amortissements et provisions de l'exercice (3.310 K€) concernent essentiellement la dotation pour dépréciation de la créance sur la société FONCIERE PARIS NORD (3.100 K€), (le calcul de la dépréciation de cette créance anticipe la perte de valeur du montant apporté à la capitalisation de FONCIERE PARIS NORD, du fait des moins-values sous-jacentes à cette opération de capitalisation) , la dotation pour dépréciation de créances clients (128 K€), et les dotations aux amortissements sur les autres immobilisations (37 K€).

D'autre part, les reprises de provisions (+102 K€) concernent des créances clients.

Le résultat net consolidé est une perte de 1.845 K€ se répartissant à hauteur de - 1.716 K€ pour la part des propriétaires du Groupe et de -129 K€ pour les participations ne donnant pas le contrôle contre un bénéfice de 2.986 K€ au 31 décembre 2012 pour la part des propriétaires du Groupe. Il n'y avait pas de participations ne donnant pas le contrôle au 31 décembre 2012.

2.3. Facteurs de risques et d'incertitudes

La société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés.

Risque sur la gestion du capital

Le Groupe gère son capital pour s'assurer que les entités du Groupe seront capables de continuer leur exploitation en maximisant le retour sur investissement des actionnaires par l'optimisation de l'équilibre « capitaux propres » et « dettes financières nettes ».

Les « dettes financières nettes » retenues incluent les emprunts mentionnés en note 4.4 de l'annexe des comptes consolidés minorés de la trésorerie et des équivalents de trésorerie. Les « capitaux propres » comprennent le capital social de la société mère, augmenté des réserves consolidées et du résultat consolidé de la période.

en millier d'€	31/12/2013	31/12/2012
Dettes financières auprès d'établissements de crédit	12 829	14 801
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2 406)	(609)
Dettes financières nettes	10 423	14 192
Capitaux propres part du Groupe	66 074	69 093
Ratio Dettes financières nettes / Capitaux propres part du Groupe	16%	21%

Le ratio dettes financières nettes / capitaux propres part du Groupe ne tient pas compte des titres d'Autocontrôle (2.965 K€ valorisés à l'ANR), qui pourraient être mobilisés afin de dégager de la trésorerie, ni de l'excédent dégagé sur le réalisable courant défini par la différence entre les actifs courants (hors trésorerie et équivalents de trésorerie) et les dettes courantes (hors passifs financiers courants).

Ce ratio pourrait toutefois être amené à évoluer. En effet, le Groupe pourrait financer par emprunt d'éventuelles opportunités d'acquisitions qui se présenteraient sur son marché principal. Il pourrait également décider de céder certains immeubles en fonction des opportunités du marché.

Risque de taux

Le groupe FIPP ayant recours à l'emprunt à taux variable, un risque de hausse de taux pourrait renchérir le coût de la dette du Groupe.

L'analyse de la sensibilité a été établie sur la base de la situation de la dette à la date de clôture. Cette sensibilité correspond à l'incidence sur le compte de résultat ou les capitaux propres d'une variation de taux d'intérêt de + et - 0,6 % par rapport aux taux d'intérêts en vigueur au cours de l'exercice. Au 31 décembre 2013, le taux Euribor était de 0,287%. La variation à la baisse a donc été limitée à - 0,3%, le taux ne pouvant pas descendre plus bas.

Au 31 décembre 2012, le taux Euribor était de 0,187%. La variation à la baisse avait donc été limitée à - 0,2%, le taux ne pouvant pas descendre plus bas.

Sensibilité à la variation de taux

en K€	31/12/2013		31/12/2012		Impact Capitaux propres
	Impact résultat à la hausse	Impact résultat à la baisse	Impact résultat à la hausse	Impact résultat à la baisse	
Taux d'intérêt +0,6% /- 0,3 %	+83	-41	+87	-29	-

Risque de liquidité

La politique du Groupe consiste à diversifier ses contreparties pour éviter les risques liés à une concentration excessive et à sélectionner des contreparties de manière qualitative. En outre, le Groupe contrôle les risques de crédits associés aux instruments financiers dans lesquels il investit en limitant les investissements en fonction de la notation de ces contreparties. Le Groupe place ses excédents sur des instruments financiers monétaires court terme négociés avec des contreparties dont les notations financières sont au minimum AA- (Standard & Poors) et AA2 (Moody's).

Créances échues mais non dépréciées :

en K€	31/12/2013						
	Actifs échus à la date de clôture				Actifs dépréciés Total	Actifs ni dépréciés ni échus Total	Total
	0-6 mois	6-12 mois	+ 12 mois	Total			
Créances clients	327	4	596	927	-380	149	696
Autres créances (1)	1 000	13	33	1 046	0	2 146	3 192
TOTAUX	1 327	17	629	1 973	-380	2 295	3 888

(1) 2.000 K€ d'Autres créances ont été encaissés en janvier 2014.

31/12/2012							
en K€	Actifs échus à la date de clôture				Actifs dépréciés Total	Actifs ni dépréciés ni échus Total	Total
	0-6 mois	6-12 mois	+ 12 mois	Total			
Créances clients (1)	662	281	451	1 394	-302	308	1 400
Autres créances	419	0	875	1 294	0	0	1 294
TOTAUX	1 081	281	1 326	2 688	-302	308	2 694

(2) Les créances clients concernent principalement les créances sur la société AD INVEST. En garantie de ces dernières, FIPP a pris au cours du 1^{er} semestre 2012 une hypothèque sur les biens détenus en nom propre par la société AD INVEST (soit 1.068 m² de bureaux, 449 m² de réserves et 18 parkings) dans le Centre d'Affaires Paris Nord sis 183 avenue Descartes au Blanc Mesnil.

Les baux font l'objet de dépôts de garantie fixés à trois mois de loyers hors charges, limitant le risque d'irrecouvrabilité des créances de loyers.

Le tableau suivant fait apparaître les échéances d'emprunts, afin de compléter l'information concernant les risques pesant sur les liquidités du Groupe.

Nature du taux	Valeur au 31/12/2013 (en K€)	Parts		
		< 1an (en K€)	>1 an et < 5 ans (en K€)	à + 5 ans (en K€)
Taux fixes	0	0	0	0
Taux Variables				
Euribor	9 604	192	9 412	0
Libor	3 179	3 179	0	0
	12 783	3 371	9 412	0

L'emprunt souscrit par la société HILLGROVE INVESTMENTS GROUP (3.179 K€) est assorti de clauses prévoyant une exigibilité anticipée dans certains cas (cf. note 7.2 de l'annexe aux comptes consolidés).

La société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

Risque lié aux investissements futurs

Les opportunités stratégiques de FIPP dépendent de sa capacité à mobiliser des ressources financières, soit sous la forme d'emprunts, soit sous la forme de capitaux propres, afin de financer ses investissements. Il est possible d'envisager des événements affectant le marché de l'immobilier ou une crise internationale affectant les marchés financiers, et que la société ne dispose pas alors de l'accès souhaité aux ressources financières nécessaires pour financer l'acquisition de nouveaux immeubles soit en terme de volume de capitaux disponibles soit en terme de conditions proposées pour l'obtention des financements souhaités.

Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie concerne les placements effectués par le Groupe et les contreparties du Groupe dans les transactions commerciales. Le risque de contrepartie sur les actifs financiers de transaction est limité par le type de support utilisé, essentiellement des OPCVM monétaires gérés par des établissements notoirement reconnus.

Le risque d'impayés des loyers dépend de la solvabilité de ses locataires. La qualité de signature des locataires est prise en considération par FIPP avant la signature de tous ses baux. Le résultat d'exploitation pourrait toutefois être affecté des défauts de paiements ponctuels de la part de locataires.

L'ensemble de nos locations est réalisé auprès de PME. En cas d'impayés des loyers, le locataire pourrait se retrouver en état de cessation des paiements. L'Administrateur judiciaire devrait alors décider de la poursuite du bail et, dans une telle hypothèse, deviendrait responsable du règlement des loyers sur ses propres deniers. A contrario l'Administrateur pourrait dans un délai en général de 3 mois (couvert par le dépôt de garantie renoncer à la poursuite du bail et donc nous rendre la disponibilité des locaux.

Le seul risque subsistant alors étant la période de vacance avant de retrouver un nouveau locataire et les conditions économiques du nouveau loyer négocié.

Au 31 décembre 2013, les cinq premiers clients représentent 71,98 % et les dix premiers clients représentent 84,35% du total des créances client.

Au 31 décembre 2012, les cinq premiers clients représentent 98,77 % et les dix premiers clients représentent 99,75%. L'importance relative du principal client (la société AD INVEST) en proportion des créances au bilan (75%) est compensée par les garanties hypothécaires prises sur cette société.

Au 31 décembre 2013, le premier client, en terme de chiffre d'affaires, représente 21,68%, les cinq premiers clients représentent 70,30 %.

Au 31 décembre 2012, le premier client, en terme de chiffre d'affaires, représente 15,10%, les cinq premiers clients représentent 58,80 %.

Concernant les autres débiteurs tels que les notaires ou les gestionnaires d'immeubles, ces professionnels sont couverts par des assurances spécifiques.

Risque fiscal lié au statut de SIIC

FIPP a opté, à effet du 1^{er} décembre 2011, pour le régime fiscal des SIIC. A ce titre, elle sera exonérée d'IS sur la fraction de son bénéfice fiscal provenant (i) de la location d'immeubles et de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail ou dont la jouissance a été conférée à titre temporaire par l'Etat, une collectivité territoriale ou un de leurs établissements publics, (ii) des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier, de participations dans des sociétés de personnes ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime spécial, (iii) des dividendes reçus des filiales soumises au régime spécial, et des dividendes perçus d'une autre SIIC lorsque la société bénéficiaire de la distribution détient au moins 5 % du capital et des droits de vote de la société distributrice pendant deux ans au moins.

Cette exonération d'IS est cependant subordonnée au respect de certaines obligations et notamment de distribution des revenus locatifs nets, des plus-values et des dividendes, pour des montants donnés et dans des délais déterminés. Ainsi, les revenus locatifs nets doivent être distribués aux actionnaires à hauteur d'au moins 95% avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation et les plus-values à hauteur d'au moins 60% avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation. Quant aux dividendes reçus des filiales soumises au régime spécial, ils doivent être redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

Les filiales de FIPP détenues à 95% au moins par cette dernière ont déjà ou pourront opter, dans des conditions comparables, pour le même régime.

Le bénéfice du régime des SIIC est également soumis à d'autres conditions et notamment celui relatif à la détention du capital. Comme toutes les SIIC, FIPP ne doit pas avoir son capital social détenu directement ou indirectement à 60% ou plus par un même actionnaire ou plusieurs actionnaires agissant de concert (à l'exception des situations dans lesquelles la participation à 60% ou plus est détenue par une ou plusieurs SIIC). Pour les sociétés déjà placées sous le régime des SIIC avant le 1^{er} janvier 2007, cette condition devait, en principe, être respectée au 1^{er} janvier 2009. Toutefois, le I de l'article 24 de la loi de finances pour 2009 avait reporté l'entrée en vigueur de cette condition au 1^{er} janvier 2010.

Ce plafond de détention peut toutefois être dépassé, à titre exceptionnel, du fait de la réalisation de certaines opérations (OPA ou OPE visées à l'article L 433-1 du Code monétaire et financier, fusions, scissions ou confusions de patrimoine visées à l'article 210-0 A du Code Général des Impôts et opérations de conversion ou de remboursement d'obligations en actions) sous réserve que le taux de détention soit ramené en dessous de 60% avant l'expiration du délai de dépôt de la déclaration de résultats de l'exercice concerné.

La loi vise deux situations, celle du dépassement temporaire du seuil de 60% non justifié par l'un des événements mentionnés ci-avant, et celle dans laquelle il n'a pas été remédié à cette situation à la clôture de l'exercice de dépassement.

Dans le premier cas, le régime SIIC est suspendu pour la durée de ce seul exercice si la situation est régularisée avant la clôture de cet exercice.

Au titre de cet exercice de suspension, la SIIC est imposée à l'IS dans les conditions de droit commun, sous réserve des plus-values de cession d'immeubles qui sont, après déduction des amortissements antérieurement déduits des résultats exonérés, taxées au taux réduit de 19 %.

Le retour au régime d'exonération au titre de l'exercice suivant entraîne en principe les conséquences de la cessation d'entreprise, mais des atténuations sont toutefois prévues en ce qui concerne l'imposition des plus-values latentes. Ainsi, les plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail et parts de sociétés de personnes ayant un objet identique à celui des SIIC ne sont soumises à l'IS au taux réduit de 19 % que sur la fraction acquise depuis le premier jour de l'exercice au cours duquel le plafond a été dépassé et les plus-values latentes relatives aux immobilisations autres ne font pas l'objet d'une imposition immédiate si aucune modification n'est apportée aux écritures comptables.

Enfin, le montant de l'impôt dû est également majoré de l'imposition au taux réduit de 19 % sur les plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier et participations, acquises durant la période de suspension, qui aurait été exigible si la société n'était pas sortie du régime.

Dans le second cas, la non-régularisation du dépassement du seuil de 60% entraîne, au surplus, la sortie définitive du régime.

Or, en cas de sortie, notamment pour ce motif et si cet événement intervient dans les dix ans suivant l'option pour le régime des SIIC, la SIIC est alors tenue d'acquitter un complément d'IS sur les plus-values qui ont été imposées lors de l'entrée dans le régime au taux réduit, portant le taux d'imposition globale des plus-values en question au taux de droit commun prévu à l'article 219 I du Code Général des Impôts.

Par ailleurs, la SIIC et ses filiales doivent réintégrer dans leurs résultats fiscaux de l'exercice de sortie la fraction du bénéfice distribuable existant à la date de clôture de cet exercice et provenant de sommes antérieurement exonérées. Le montant d'IS dû est également majoré d'une imposition au taux de 25 % des plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier et participations, acquises pendant le régime, diminuées d'un dixième par année civile écoulée depuis l'entrée dans le régime.

Au 31 décembre 2013, aucun actionnaire n'atteint dans les conditions précitées, le seuil de 60% de détention directe ou indirecte dans le capital de FIPP.

En ce qui concerne les dividendes distribués par FIPP à compter de son option, la loi prévoit enfin l'application d'un prélèvement de 20% sur ceux des dividendes prélevés sur des bénéficiaires exonérés et distribués à un actionnaire autre qu'une personne physique, détenant, directement ou indirectement, au moment de la mise en paiement, au moins 10 % des droits à dividendes de la SIIC distributrice, lorsque ces dividendes ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés (ou à un impôt équivalent) chez cet actionnaire, sauf lorsque celui-ci est une société tenue à une obligation de redistribution de l'intégralité des dividendes ainsi perçus.

Risque d'assurance

La société FIPP bénéficie d'une couverture d'assurance plafonnée destinée à garantir ses actifs immobiliers qui permettrait une reconstruction à neuf des immeubles de placement du Groupe. La société dépendant du marché de l'assurance, les primes versées pourraient subir une augmentation en cas de sinistre majeur supporté par les compagnies d'assurance.

Les immeubles sont actuellement assurés auprès de compagnies notoirement solvables, soit essentiellement auprès de SAGEBAT LYON et de HISCOX.

Risque de change

Une des sociétés, propriétaire d'un bien immobilier à Londres, tient sa comptabilité en livres sterling (GBP). Il peut donc y avoir un risque lié au taux de change entre euros et livres sterling. De même, une des sociétés, tient sa comptabilité en francs suisse (CHF). Il peut donc y avoir un risque lié au taux de change entre euros et francs suisse.

Risque sur actions propres

Au 31 décembre 2013, le stock d'actions propres détenu par le groupe est de 6.868.682 actions dont le coût d'acquisition 961 K€ est inscrit en diminution des capitaux propres.

Risque de marché

Les risques liés à la gestion du portefeuille d'immeubles de placement sont liés aux éléments suivants :

- **Le taux d'indexation des loyers :**

- Pour les bureaux et les commerces : la principale indexation contractuelle retenue par le groupe dans les baux est l'indice INSEE du coût de la construction (ICC). La révision des baux a une périodicité principalement annuelle. Seuls certains baux font l'objet d'une révision triennale.
- Pour les logements : le principal indice d'indexation retenu par le groupe dans les baux est l'indice INSEE de référence des loyers (IRL). La révision des baux est alors principalement, annuelle.

Par conséquent, les revenus futurs des immeubles sont corrélés à ces évolutions indiciaires. Le montant du loyer de référence et son évolution, fixés dans le bail, s'imposent aux parties de par la loi jusqu'à la fin de celui-ci. Toutefois, des renégociations des loyers avec le locataire peuvent intervenir en cours de bail, uniquement en cas de volonté commune des deux parties.

Le taux d'occupation des immeubles :

Le taux d'occupation financier est de 55% au 31 décembre 2013. Le taux d'occupation physique à la même date est de 67%. Ces taux passent tous les deux à 100% en faisant abstraction des immeubles sous promesses de vente et des immeubles qui font l'objet de travaux importants et qui ne peuvent donc être occupés (immeuble Le Totem situé à Flaine qui va faire l'objet d'une restructuration ainsi que l'immeuble situé à Vanves).

Le taux d'occupation financier est défini comme étant le montant des loyers actuels divisé par le montant des loyers qui seraient perçus si l'immeuble était intégralement loué.

- **L'évolution du marché immobilier :**

L'évolution du marché est décrite dans la note 9.1 Actif net réévalué de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2013.

- **L'impact de l'évolution des indices de référence :**

- Evolution de l'indice du coût de la construction :

Le tableau ci-après présente l'incidence d'une variation à la hausse ou à la baisse de l'indice du coût de la construction de 30 points de base de l'indice. Cet indice est considéré comme représentatif de l'évolution des loyers commerciaux.

Le dernier indice du coût de la construction connu à la date d'arrêté des comptes est celui du 4^{ème} trimestre 2013 et s'établit à 1.615.

en K€	31/12/2013		31/12/2012	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Coût de la construction +/- 30 points	+/- 33	-	+/- 43	-

- Evolution de l'indice de référence des loyers

Le tableau, ci-après, présente l'incidence d'une variation à la hausse ou à la baisse de l'indice de référence des loyers de 2 points de base de l'indice. Cet indice est considéré comme représentatif de l'évolution des loyers d'habitation.

Le dernier indice de référence des loyers connu à la date d'arrêt des comptes est celui du 4^{ème} trimestre 2013 et s'élève à 125.

en K€	31/12/2013		31/12/2012	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Indice de référence des loyers +/- 2 points	+/- 10	-	+/- 10	-

La maturité des baux

La maturité des baux sur la base des baux en cours au 31 décembre 2013 (montant des loyers dont les baux vont être renouvelés selon une certaine périodicité) est présentée dans le tableau ci-dessous.

En K€	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
Maturité	1 636	631	0	1 005

2.4. Risques liés aux expertises immobilières

2.4.1. Expertises

L'évaluation du patrimoine immobilier est une des principales problématiques d'une société foncière quant à l'établissement d'une information financière sincère et transparente.

Le groupe FIPP respecte les recommandations de l'AMF sur la présentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotés.

Conformément à cet engagement, sont appliquées les préconisations afférentes à :

- la périodicité semestrielle des expertises,
- la dénomination et la description de la qualification des experts, et leur rotation périodique
- la définition des taux de rendement, des taux de capitalisations et leur mode de fixation par classe d'actifs :
 - Le taux de rendement net théorique résulte du rapport entre la valeur locative de marché (hors taxes, hors charges) et la valeur vénale de l'immeuble considéré libre, frais d'acquisition compris.

- Le taux de rendement net effectif résulte du rapport entre les loyers effectivement perçus (hors taxes, hors charges) et la valeur vénale de l'immeuble considéré occupé, frais d'acquisition compris.
- Le taux de capitalisation immobilier est exprimé en %. Il est utilisé pour calculer le prix de vente d'un bien, hors droits, à partir de son loyer.
- l'information synthétique du patrimoine,
- l'indexation des loyers, la maturité des baux,
- l'impact de l'évolution du marché sur le niveau d'activité,
- la sensibilité des évaluations à la juste valeur à la variation des principales variables d'évaluation retenues par les experts.

Ces recommandations recouvrent largement les obligations financières stipulées par les normes IFRS auxquelles la société est obligatoirement soumise.

Quand bien même la responsabilité des évaluations immobilières échoit, in fine, à la société, les expertises immobilières constituent un important élément d'appréciation du patrimoine de la société, et de leur qualité dépend la fiabilité des données financières de la société.

En effet, la valorisation des actifs immobiliers par les experts immobiliers pourrait dépasser la valeur de réalisation des actifs dans le cadre d'une cession ; et, par ailleurs, les évaluations reposent sur un certain nombre d'hypothèses qui pourraient ne pas se vérifier.

Afin de minimiser les risques liés aux expertises, il est fait appel à des experts indépendants, à la qualification reconnue et spécialisés, si nécessaire, sur la catégorie des biens à expertiser (ex. hôtel) ou le marché sur lequel ils sont situés (Londres, Bruxelles) ; leur indépendance résulte notamment de leur rémunération ainsi qu'à leur rotation périodique.

Par ailleurs, pour établir leur évaluation, les experts ont généralement recours à deux méthodes reconnues d'expertise.

Enfin, les expertises détaillées ou leur actualisation ont lieu, a minima, tous les six mois, permettant une continuité, une cohérence et une revue critique des évaluations.

Quant au Code de déontologie, il est l'émanation de la Fédération des Sociétés immobilières et Foncières (FSIF) à laquelle la société n'est pas encore adhérente.

Toutefois, comme il l'est fort justement rappelé dans le Code de Déontologie, les normes IFRS appliquées par les Sociétés SIIC, en tant que sociétés cotées définissent et diffusent l'information relative aux parties liées dans des conditions identiques à celles préconisées par le Code de déontologie.

Par ailleurs, concernant l'expertise des actifs immobiliers, il fait explicitement référence à la Charte de l'expertise en évaluation immobilière et au Rapport de la COB dit Barthes de Ruyter de février 2000, c'est bien dans ce cadre-là que la société entend se placer pour diligenter ses expertises immobilières.

Pour conclure, à défaut d'une adhésion formelle au code de déontologie, la société FIPP en respecte la lettre.

2.4.2. Tests de sensibilité

Des tests de sensibilité ont été conduits par les experts immobiliers et aboutissent aux résultats suivants :

- a) Sur la base du taux de rendement au 31 décembre 2013, une augmentation de 25 points de base ferait baisser de 81 K€, la valeur du patrimoine de commerces.
- b) Au niveau des hôtels, une augmentation de 25 points de base du taux de rendement ferait baisser de 2.198K€ la valeur totale du patrimoine hôtelier.
- c) Une variation de -10% de la valeur du marché de l'immobilier d'habitation, entrainerait une baisse de 2.318 K€ de ce patrimoine (hors droits et frais de mutations).

Au niveau des terrains, des caves et bien en travaux, une variation de -10% de la valeur du marché de l'immobilier, entrainerait une baisse de 886 K€ de ce patrimoine (hors droits et frais de mutations).

Ces tests de sensibilité auraient donc un impact négatif sur le patrimoine immobilier de 5.966K€ sur la valeur du patrimoine immobilier.

Les hypothèses retenues pour l'élaboration de ces tests de sensibilité ont été choisies pour permettre d'obtenir une estimation d'un impact de variation possible du marché immobilier.

2.4.3. Les impacts sur les résultats de l'application de la méthode de la juste valeur

Les variations de juste valeur des immeubles de placement sont enregistrées au compte de résultat dans le poste de « Variation de valeur des immeubles de placement ». Elles influent directement sur le niveau de résultat et en constituent même une variable essentielle.

3. Informations sur les délais de paiement (article L.441-6-1 du Code de Commerce)

En application des dispositions de l'article L.441-6-1 du Code de Commerce, nous vous indiquons la décomposition, à la date de clôture des deux derniers exercices, du solde des dettes à l'égard des fournisseurs, par date d'échéance, en K€ :

Année 2013

FNP	Fournisseurs					Total
	Solde à 30 jours	Solde à 60 jours	Solde à 90 jours	Solde à 120 jours	Avoir	
398	2			4		404

Année 2012

FNP	Fournisseurs					Total
	Solde à 30 jours	Solde à 60 jours	Solde à 90 jours	Solde à 120 jours	Avoir	
787	14					801

4. Prises de participations et/ou de contrôle dans des sociétés (articles L.233-6 et L.247-1 du Code de Commerce)

Nom des sociétés consolidées	Pourcentage d'intérêts		Pourcentage de contrôle	
	N	N-1	N	N-1
SCI HALPYLLES Société à Responsabilité Limitée au capital de 1 000 € Siège social : 15 rue de la Banque – 75002 PARIS 790 459 754 RCS PARIS	100%	0	100%	0
VENUS Société en Nom Collectif au capital de 224 811 405 euros Siège social : 2 rue de Bassano – 75116 PARIS 334 284 890 RCS PARIS	2,66%	1,59%	2,66%	1,59%
FRANCE TOURISME IMMOBILIER Société Anonyme au capital de 7 310 666,25 € Siège social : Hôtel Le Totem - Les Près de Flaine - 74300 Arâches – La - Frasse 380 345 256 RCS ANNECY	50,62%	0	50,62 %	0
SUISSE DESIGN ET CREATION Société à Responsabilité Limitée au capital de 20 000 CHF Siège social : qauï du mont Blanc, 19 – 1201 Genève CH-660-0753010-2 RC Genève	50,62%	0	100%	0
FIDRA Société Anonyme au capital de 30 986,69 € Siège social : 3 avenue Pasteur – L2311 Luxembourg B61606 RCS Luxembourg	50,62%	0	100%	0
ARADIA Société à Responsabilité Limitée au capital de 1 000 € Siège social : 15 rue de la Banque – 75002 PARIS 790 459 754 RCS PARIS	Cédée	100%	Cédée	100 %
SCI LES DAUPHINS Société Civile Immobilière au capital de 1 524,49 € Siège social : 2-4 rue de Lisbonne – 75008 PARIS 415 254 473 RCS PARIS	Cédée	100 %	Cédée	100 %

5. Identité des personnes détenant des actions au-delà d'un certain seuil (article L.233-13 et L.247-2 du Code de Commerce)

Actionnariat de la Société (article L.233-13 du Code de Commerce)

Sur la base des déclarations de franchissements de seuils portées à notre connaissance, l'identité des actionnaires, personnes physiques ou morales, détenant directement ou indirectement, seul ou de concert, au 31 décembre 2013 plus de 5 %, 10%, 15%, 20%, 25%, 33,33 %, 50%, 66,6%, 90% et 95% du capital social ou des droits de vote aux Assemblées Générales est la suivante :

Monsieur Alain DUMENIL détient toujours directement ou indirectement plus de 50% du capital social et des droits de vote aux Assemblées Générales (cf. note 4.3.1 de l'annexe des comptes consolidés).

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

Au 31 décembre 2013, le capital de la Société est composé de 122 471 554 actions et droits de vote, il n'existe pas de droit de vote double.

Titres d'autocontrôle (article L.233-13 du Code de Commerce)

Situation au 31 décembre 2013 :

La Société FIPP détenait au 31 décembre 2013 au travers d'un contrat de liquidité 68.222 actions propres.

Avis de détention et aliénation de participations croisées

La société contrôlée ALLIANCE 1995 détient 4,37% du capital soit 5 351 209 actions sur les 122 471 554 actions composant le capital de FIPP au 31 décembre 2013.

La société contrôlée KENTANA détient 1,18% du capital soit 1 449 251 actions sur les 122 471 554 actions composant le capital de FIPP au 31 décembre 2013.

Par conséquent, il n'y a pas eu d'aliénation d'actions intervenues à l'effet de régulariser les participations croisées conformément à l'article R.233-19 du Code de Commerce.

6. Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice de la Société et du Groupe

Au 31 décembre 2013, le solde net des créances détenues sur les sociétés du groupe FONCIERE PARIS NORD s'élevait à 2.574 K€ (valeur brute 5.674K€).

Les deux groupes vont rapidement mettre en œuvre la capitalisation de l'ensemble des créances que détient notre société FIPP, par le biais d'une solution consistant en la souscription à un emprunt obligataire remboursable en actions à bon de souscription (ORABSA) par compensation de nos créances.

Les perspectives de développement de FONCIERE PARIS NORD permettent, à ce stade, de conforter la valorisation de cet investissement.

La conversion des obligations remboursables en actions (ORA) permettrait dans un premier temps d'améliorer la situation nette du groupe FONCIERE PARIS NORD grâce à la capitalisation des créances et l'exercice (à terme) des bons de souscriptions d'actions (BSA) attachés aux ORA de lui apporter les fonds nécessaires pour la mise en œuvre du programme de réhabilitation et de restructuration du site du Blanc Mesnil (livraison de l'immeuble Le Bonaparte entièrement réhabilité et renommé ARCANIA et commercialisation des immeubles AMPERE et CONTINENTAL après leur changement d'affectation partiel).

7. Situation et valeur du patrimoine – évolution prévisible et perspectives d’avenir de la Société et du Groupe

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

- Contexte économique :

Tout comme en 2012, la croissance du PIB français est restée très faible : + 0,3%. Le taux de chômage représente 10,5% de la population active fin 2013. Dans ce contexte morose, les taux de refinancement historiquement bas ont permis au marché immobilier de connaître une activité soutenue de l’ordre de 15 milliards d’euros investis en France dans l’immobilier d’entreprises.

- Le Marché français :

L’immobilier de bureaux représente la majorité des investissements réalisés en France : 64%. La part des investissements dans les commerces progresse et passe de 24% en 2012 à 26% en 2013.

Le marché résidentiel haut de gamme et de prestige, en particulier en région parisienne et dans les stations de montagne « huppées », est toujours porté par une demande forte de la part d’investisseurs étrangers.

Après une belle année 2012, l’activité hôtelière française a connu une stagnation en 2013. Les établissements de milieu de gamme ont mieux résisté Le marché est affecté par une moindre fréquentation.

Les investisseurs restent intéressés par le marché hôtelier, en particulier en montagne, pour des établissements de moyenne capacité situés dans des stations tant familiales que sportives. Bien que spécifique, ce marché est attractif, en témoigne le vif intérêt porté cette année à un portefeuille de cinq hôtels dans les Alpes. L’arrivée de fonds de private equity est bien la preuve d’un marché recherché aux opportunités rares.

Les hôtels clubs ne sont pas en reste comme nous l’avons constaté ces dernières années avec la restructuration immobilière des actifs du Club Med. Malgré la spécificité de ces actifs, la liquidité de ses ensembles immobiliers se révèle satisfaisante. Les taux de rendement sur les hôtels clubs en station sont relativement stables, compris entre 6,25 et 7%. Cependant, les preneurs sont attentifs au taux d’effort (loyer/CA), limitant la progression des loyers potentiels.

Les résidences hôtelières tirent leur épingle du jeu dans ce contexte de crise. Parfaitement adaptées à la montagne, elles répondent à une demande économique, permettant une maîtrise de budget sans sacrifier le rapport qualité/prix du logement.

Dans cet environnement concurrentiel, les régions Rhône-Alpes et Ile De France restent les plus dynamiques.

Pour 2014, des perspectives économiques de reprises sont envisagées avec une croissance de 1% du PIB, bien trop lente et conditionnée. Cependant, cette faible croissance ne devrait pas être un obstacle pour les investisseurs immobiliers, toujours à la recherche de diversification de leur patrimoine. La France reste très attractive tant par son moteur qu’est Paris que par ses opportunités comme l’a démontré l’année 2013.

- Le Marché londonien¹ :

Avec une croissance de 1,9% en 2013, le PIB anglais affiche un rebond inattendu par rapport à 2012. Il faut en chercher en partie l'explication dans la très bonne tenue du marché immobilier, actif de part des financements importants en crédits hypothécaires facilités par la Banque d'Angleterre.

La croissance des prix de l'immobilier est de l'ordre de 7 à 8 % sur l'année. Et cette hausse est encore plus forte dans les grandes villes, en particulier à Londres.

Londres reste en effet une des villes les plus chères au monde. Avec une progression de 11% sur un an, le prix au m² ressort à 17 700 € dans le centre de la capitale britannique. Le marché est des plus dynamiques avec un délai de cession des biens entre 70 et 90 jours et ce malgré l'instauration d'une taxe de 7% sur les transactions supérieures à 2 millions de livres sterling. Ici encore, les faibles taux du marché monétaire sont sources de liquidités importantes pour les investisseurs. Malgré l'existence de baux emphytéotiques, limitant la valeur du bien en fonction de la durée du bail restant à courir, Londres est toujours aussi prisée.

Les français font partie des principaux animateurs du marché londonien, attirés par la sécurité et la stabilité. Les quartiers résidentiels haut de gamme sont toujours très recherchés et permettent également au marché locatif d'afficher des rendements supérieurs à 5% sur ce marché spécifique.

L'évolution du marché londonien en 2014 dépendra pour beaucoup du niveau des taux de crédit. D'ores et déjà, la Banque d'Angleterre a décidé en ce début d'année de calmer ce rythme de croissance des prix en resserrant l'accès aux crédits immobiliers. Le consensus plaide pour une accalmie des prix à la vente, voire une légère hausse.

Les engagements d'investissement

La Direction n'a pas pris d'engagements d'investissement.

La situation nette du Groupe ressort de ce fait à 66.074 K€. Pour le calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR), il est ajouté à ce montant celui des titres d'autocontrôle (actions et BSA) 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 31 décembre 2013 :

	<u>En K€</u>
Capitaux propres consolidés	66.074
Titres d'autocontrôle :	
- 6.868.682 actions	961
Plus-value latente / titres d'autocontrôle	<u>2.965</u>
Actif Net Réévalué	<u>70.000</u>
Nombre d'actions (au 31/12/2013)	122.471.554
- ANR :	0,5716 € par action

¹ Barnes International Luxury Real Estate : conférence de presse du 9 janvier 2014

A titre de comparatif, l'Actif Net Réévalué au 31 décembre 2012 était le suivant :

La situation nette du Groupe ressortait de ce fait à 69.093 K€. Pour le calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR), il est ajouté à ce montant celui des titres d'autocontrôle (actions et BSA) 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 déterminait ainsi au 31 décembre 2012 :

	<u>En K€</u>
Capitaux propres consolidés	69.093
Titres d'autocontrôle :	
- 41.322 actions	<u>6</u>
Actif Net Réévalué	69.099
Nombre d'actions (au 31/12/2012)	122.471.554
- ANR :	0,564 € par action

8. Approbation des comptes - Affectation du résultat - Dividendes versés - quitus aux Administrateurs

Affectation du résultat social

L'affectation du résultat de votre Société, que nous vous proposons, est conforme à la loi et à nos statuts.

Nous vous proposons d'affecter la perte s'élevant à la somme de deux millions huit cent quarante-cinq mille quarante-deux euros et vingt-neuf centimes (2 845 042,29 €) comme suit :

Origine :

- Perte de l'exercice clos le 31/12/2013 : (2 845 042,29 €)
- report à nouveau débiteur au 31/12/2013 : (1 798 955,69 €)

Affectation :

En totalité, au poste «report à nouveau» (4 643 997,98 €)

Charges non déductibles fiscalement (article 39-4 du Code Général des Impôts)

Nous vous informons que nos comptes annuels clos le 31 décembre 2013 ne font apparaître aucune charge, ni dépense visées par l'article 39-4 du Code Général des Impôts.

Distributions antérieures de dividendes (article 243 bis du Code Général des Impôts)

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous rappelons que la Société n'a procédé à une distribution de dividende exceptionnelle au titre des trois derniers exercices :

	31/03/2010 (par action)	30/11/2011 (par action)	31/12/2012 (par action)
Dividende distribué	néant	néant	Néant
Montant global (en milliers d'€)	néant	Néant	Néant

Nous vous rappelons qu'au cours des trois derniers exercices, une distribution exceptionnelle a été versée :

Exercices	Distribution exceptionnelle (par action)	Montant global (en milliers d'€)
31/12/2013	Néant	néant
31/12/2012	0,04 €	4 899 K€ (*)
30/11/2011	Néant	néant

(*) distribution exceptionnelle intégralement prélevée sur le poste « prime d'apport ».

Quitus aux administrateurs

Nous vous proposons de donner quitus à vos administrateurs.

9. Activité en matière de recherche et de développement pour la Société et le Groupe (article L.232-1 du Code de Commerce)

Nous vous rappelons, conformément aux dispositions de l'article L.132-1 du Code de Commerce que notre Société et le Groupe n'ont engagé aucune dépense au titre de l'exercice en matière de recherche et de développement.

10. Informations sur les mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux (article L.225-102-1 alinéa 4 du Code de Commerce)

Nom et Prénom ou dénomination sociale des mandataires	Mandat dans la Société	Date de nomination	Date de fin de mandat	Autre(s) fonction(s) dans la Société	Mandats et/ou fonctions dans une autre société (Groupe et hors groupe)
Richard LONSDALE-HANDS	Administrateur	07/06/2011 renouvelé le 29/09/2011	AGO appelée à statuer sur les comptes 31/12/2013	Président du Conseil d'Administration et Directeur Général	cf. liste en annexe
Patrick ENGLER	Administrateur	07/06/2011 renouvelé le 29/06/2011	AGO appelée à statuer sur les comptes 31/12/2013	Néant	cf. liste en annexe
Thierry LE GUENIC	Administrateur	07/06/2011 renouvelé le 29/09/2011	AGO appelée à statuer sur les comptes 31/12/2013	Néant	cf. liste en annexe
Nicolas BOUCHERON	Administrateur	17/01/2012	AGO appelée à statuer sur les comptes 31/12/2013	Néant	cf. liste en annexe

Nous vous invitons à consulter, en application des dispositions de l'article L.225-102-1 alinéa 3 du Code de Commerce en annexe 3 du présent rapport la liste des autres mandats exercés par les membres du Conseil d'Administration de notre Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Aucun membre du Conseil d'Administration n'atteint la limite d'âge de 77 ans fixée par l'article 12 des statuts de la Société.

11. Informations sur les rémunérations et avantages versées aux mandataires sociaux (article L.225-102-1 alinéa 1 du Code de Commerce)

En application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de Commerce, nous vous rendons compte de la rémunération totale et des avantages de toutes natures versés durant l'exercice à chaque mandataire social.

Tableau 1

Tableau de synthèse des rémunérations brutes et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social en K€		
M. Richard LONSDALE-HANDS, Président Directeur Général	Exercice 2012	Exercice 2013
Rémunérations <u>dues</u> au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	23 K€	23 K€
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
TOTAL	23 K€	23 K€

Tableau 2

Tableau récapitulatif des rémunérations brutes de chaque dirigeant mandataire social				
M. Richard LONSDALE-HANDS, Président Directeur Général	Montants au titre de l'exercice 2012		Montants au titre de l'exercice 2013	
	dus	versés	Dus	Versés
Rémunération fixe	23 K€	23 K€(*)	23 K€	23 K€ (*)
Rémunération variable annuelle	0	0	0	0
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0
TOTAL	23 K€	23 K€	23K€	23 K€

(*) Cotisations sociales incluses

Tableau 3

Tableau sur les jetons de présence (valeur brute) et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants		
Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au cours de l'exercice 2012	Montants versés au cours de l'exercice 2013
M. Patrick ENGLER		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
M. Thierry LE GUENIC		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
M. Nicolas BOUCHERON		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0

Tableau 4

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par la Société et par toute société du Groupe						
Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Néant						

Tableau 5

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social			
Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice
Néant			

Tableau 6

Actions attribuées gratuitement à chaque mandataire social						
Actions attribuées gratuitement par l'assemblée générale des actionnaires durant l'exercice à chaque mandataire social par la Société et par toute société du Groupe	N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Néant						

Tableau 7

Actions attribuées gratuitement devenues disponibles pour chaque mandataire social	N° et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition
Néant			

Tableau 8

Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions		
Information sur les options de souscription ou d'achat		
	Plan 1	Plan 2
Date d'assemblée		
Date du Conseil d'Administration		
Nombre de total d'actions pouvant être souscrites ou achetées, dont le nombre pouvant être souscrites ou achetées par :	Néant	Néant
Point de départ d'exercice des options		
Date d'expiration		
Prix de souscription ou d'achat		
Modalités d'exercice (lorsque le plan comporte plusieurs tranches)		
Nombre cumulé d'options de souscription ou d'achat actions annulées ou caduques		
Options de souscription ou d'achat d'actions restantes en fin d'exercice		

Tableau 9

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux 10 premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers	Nombre total d'options attribuées / d'actions souscrites ou achetées	Prix moyen pondéré
Options consenties, durant l'exercice, par l'émetteur et toute société comprise dans le périmètre d'attribution des options, aux dix salariés de l'émetteur et de toute société comprise dans ce périmètre, dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé (information globale)	Néant	
Options détenues sur l'émetteur et les sociétés visées précédemment, levées, durant l'exercice, par les dix salariés de l'émetteur et de ces sociétés, dont le nombre d'options ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé (information globale)	Néant	

Tableau 10

Historique des attributions gratuites d'actions		
Information sur les actions attribuées gratuitement		
	Plan n°1	Plan n°2
Date d'assemblée		
Date du Conseil d'Administration		
Nombre de total d'actions attribuées gratuitement, dont le nombre attribuées à :	Néant	Néant
Date d'acquisition des actions		
Date de fin de période de conservation		
Nombre d'actions souscrites		
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques		
Actions attribuées gratuitement restantes en fin d'exercice		

Tableau 11

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
	oui	non	oui	non	Oui	non	oui	non
M. Richard LONSDALE-HANDS Président Directeur Général		X		X		X		X

Fixation de l'enveloppe des jetons de présence pour l'exercice 2013 :

Nous vous informons qu'aucun jeton de présence n'a été versé à vos mandataires sociaux durant l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Nous vous proposons de ne pas verser de jetons de présence à vos administrateurs au titre de l'exercice en cours.

12. Informations sur la manière dont la Société prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité (article L.225-102-1 alinéa 4 du Code de Commerce)

Nous vous prions de vous reporter en annexe 2 pour prendre connaissance de la manière dont la Société prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité.

13. Seuil de participation des salariés au capital social (article L.225-102 du Code de Commerce)

A la clôture de l'exercice, la participation des salariés, telle que définie à l'article L.225-102 du Code de Commerce, représentait 0% du capital social de la Société.

14. Informations relatives à la mise en œuvre du programme de rachat d'actions (article L.225-211 du Code de Commerce)

Un programme de rachat par notre Société de ses propres actions a été autorisé par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 26 juin 2013 pour une durée de 18 mois.

Dans le cadre de l'autorisation conférée et conformément aux objectifs déterminés par l'Assemblée Générale en date du 26 juin 2013, la Société a procédé, au cours de l'exercice 2013, aux opérations suivantes :

AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE	
Nombre d'actions propres rachetées	116.446
Nombre des actions propres vendues	89.546
Cours moyen des achats	0,1359 €
Cours moyen des actions vendues	0,1464 €
Montant global des frais de négociation :	-
ACTIONS PROPRES INSCRITES AU NOM DE LA SOCIETE AU 31/12/2013	
Nombre :	68.222
Fraction du capital qu'elles représentent	0,0557 %
Valeur globale évaluée au cours d'achat	8.666,27 €

Un contrat de liquidité a été conclu avec CM-CIC Securities en novembre 2011, renouvelable annuellement.

Le détail des finalités et des opérations réalisées sur les actions de la Société est mentionné au point 22 du présent rapport, et ce afin de vous informer sur les opérations réalisées en vertu des dispositions prévues à l'article L.225-209 alinéa 1 du Code de Commerce.

15. Situation des mandats des administrateurs

Les mandats de la totalité des administrateurs arrivant à expiration, nous vous proposons de les renouveler dans leurs fonctions pour une nouvelle période de trois années, soit jusqu'à l'assemblée qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2016.

16. Situation des mandats des Commissaires aux Comptes

Aucun mandat de Commissaire aux Comptes n'arrive à échéance à la présente assemblée.

17. Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions

L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire en date du 26 juin 2013 a autorisé le Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions pour une période de dix-huit mois.

Cette autorisation arrivant à échéance en décembre 2014, il sera donc proposé à la présente Assemblée de renouveler cette autorisation pour une nouvelle période de dix-huit mois.

Ces achats et ventes pourraient être effectués à toutes fins permises ou qui viendraient à être autorisées par les lois et règlements en vigueur.

L'acquisition, la cession ou le transfert des actions pourraient être effectués, sur le marché ou de gré à gré, par tout moyen compatible avec la loi et la réglementation en vigueur, y compris par l'utilisation d'instruments financiers dérivés et par acquisition ou cession de blocs.

Ces opérations pourraient intervenir à tout moment, sous réserve des périodes d'abstention prévues par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Le prix maximum d'achat ne pourrait excéder 1 € (uneuro) par action et le nombre maximum d'actions pouvant être acquises au titre de la présente autorisation serait, conformément à l'article L.225-209 du Code de Commerce, fixé à 10 % du capital social de la Société ; étant précisé que (i) le nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne pourra excéder 5% de son capital, conformément aux dispositions de l'article L.225-209, alinéa 6 du Code de Commerce, et (ii) cette limite s'applique à un nombre d'actions qui sera, le cas échéant, ajusté afin de prendre en compte les opérations affectant le capital social postérieurement à la présente assemblée, les acquisitions réalisées par la Société ne pouvant en aucun cas l'amener à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'une personne agissant en son propre nom mais pour le compte de la Société, plus de 10 % du capital social, étant précisé que le montant global que la Société pourra consacrer au rachat de ses propres actions sera conforme aux dispositions de l'article L.225-210 du Code de Commerce. En cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites durant la durée de validité de la présente autorisation ainsi qu'en cas de division ou de regroupement des actions, le prix unitaire maximum ci-dessus visé serait ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital avant l'opération et ce nombre après l'opération.

Nous vous proposons d'accorder à votre Conseil d'Administration tous pouvoirs nécessaires à l'effet de :

- décider la mise en œuvre de la présente autorisation ;
- passer tous ordres de bourse, conclure tous accords en vue, notamment, de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, conformément à la réglementation boursière en vigueur ;
- effectuer toutes déclarations et de remplir toutes autres formalités et, de manière générale, faire ce qui sera nécessaire.

18. Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire en date du 26 juin 2013 a autorisé le Conseil d'Administration à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il décidera, par annulation de toute quantité d'actions auto-détenues qu'il décidera dans les limites fixées par la loi, conformément aux dispositions des articles L.225-209 et suivants du Code de Commerce.

Cette autorisation a été consentie pour une période de dix-huit mois et arrivera donc à échéance en décembre 2014. Il sera donc proposé à la présente Assemblée de renouveler cette autorisation pour une nouvelle période de dix-huit mois.

19. Conventions réglementées et conventions courantes

Nous vous informons qu'aucune convention visée à l'article L.225-38 du Code de Commerce n'a été conclue ou ne s'est poursuivie au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2013.

20. Rapport du Président établi en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce

En application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce, le Président vous rendra compte dans un rapport joint des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la Société et des éventuelles limitations apportées aux pouvoirs du Directeur Général.

21. Rapport complémentaire du Conseil d'Administration sur l'utilisation des délégations relatives aux augmentations de capital (articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de Commerce)

Le Conseil d'Administration n'ayant pas usé, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, de la délégation que lui avait conférée l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 26 juin 2013, relative aux augmentations de capital, le rapport complémentaire visé à l'article L.225-129-5 du Code de Commerce n'est pas requis.

22. Programmes de rachat d'actions

Conformément à la loi, nous vous rendons compte des opérations d'achat d'actions propres réalisées par la Société du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2013, en vertu de l'autorisation conférée par l'Assemblée Générale des actionnaires, conformément à l'article L.225-209 du Code de Commerce.

L'Assemblée Générale des actionnaires de la Société FIPP du 26 juin 2013 a autorisé un programme de rachat d'actions conformément à l'article L.225-209 du Code de Commerce.

Finalités de l'opération d'achat d'actions	Nombre d'actions achetées pour cette finalité	Prix des actions achetées	Volume d'actions cédées pour cette finalité	Réallocation à d'autres finalités
Animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action de la Société au travers d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'AMF	116.446	15.829,25 €	89.546	
Mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions				
Attribution gratuite d'actions à des salariés et/ou mandataires sociaux				
Attribution d'actions à des salariés, et le cas échéant, des mandataires sociaux au titre de la participation aux fruits de l'expansion de				

l'entreprise et de la mise en œuvre de tout plan d'épargne d'entreprise				
Achat d'actions pour la conservation et remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe				
Remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital				
Annulation des actions rachetées				

23. Tableau récapitulatif des délégations accordées au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital en cours de validité

Vous trouverez en annexe 4 un tableau récapitulatif des délégations conférées par l'Assemblée Générale au Conseil d'Administration actuellement en cours de validité (article L.225-100 du Code de Commerce).

Lesdites délégations de compétence ont été données au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 26 juin 2013 et arriveront à échéance le 25 août 2015.

24. Tableau récapitulatif des opérations visées à l'article L.621-18-2 du Code Monétaire et Financier (article 2 du décret du 2 mars 2006 et articles 222-14 et 222-15 du Règlement Général de l'AMF)

Aucune opération n'ayant été réalisée et/ou portée à notre connaissance au cours de l'exercice écoulé, le tableau récapitulatif visé par l'article L.621-18-2 du Code Monétaire et Financier n'est en conséquence pas requis au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

25. Opérations d'attribution d'actions réalisées en vertu des articles L.225-197-1 à L.225-197-3 du Code de Commerce et opérations réalisées en vertu des dispositions prévues aux articles L.225-177 à L.225-186 du Code de Commerce

Aucune action n'ayant été attribuée gratuitement au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, ni aucune opération réalisée en vertu des dispositions prévues aux articles L.225-177 à L.225-186 du Code de Commerce, les rapports visés aux articles L.225-197-4 et L.225-184 al 1 du Code de Commerce n'ont pas lieu d'être établis.

26. Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (article L.225-100-3 du Code de Commerce)

- 1° structure du capital de la Société
Le capital social est fixé à la somme de 15 000 000 euros.
Il est divisé en 122 471 554 actions ordinaires entièrement libérées.
- 2° restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou les clauses des conventions portées à la connaissance de la Société en application de l'article L.233-11 du Code de Commerce
Néant.
- 3° participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont elle a connaissance en vertu des articles L.233-7 et L.233-12 du Code de Commerce
cf. point 5 du présent rapport.
- 4° liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci
Néant.
- 5° mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier
Néant.
- 6° accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote
La Société n'a connaissance d'aucun accord entre actionnaires qui pourrait entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote.
- 7° règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'Administration ainsi qu'à la modification des statuts de la Société
La société est administrée par un conseil d'administration composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus. En cas de fusion, ce nombre pourra être augmenté dans les limites et conditions fixées par la loi. La durée des fonctions des administrateurs est de trois ans. Les administrateurs sortants sont rééligibles sous réserve des dispositions ci-après. L'administrateur nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pour le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Les assemblées d'actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi.
- 8° pouvoirs du Conseil d'Administration, en particulier l'émission ou le rachat d'actions
cf. points 14, 17 et 22 du présent rapport.

9° accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, porterait gravement atteinte à ses intérêts

Néant.

10° accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'Administration ou du Directoire ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique

Néant.

27. Tableau des résultats

Au présent rapport est joint en Annexe 6 conformément aux dispositions de l'article R.225-102 du Code de Commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la société au cours de chacun des 5 derniers exercices.

28. Pouvoirs en vue des formalités

Nous vous proposons de conférer tous pouvoirs au porteur d'un exemplaire, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités de dépôt et de publicité requises par la loi.

Conclusion

Nous vous demandons de donner quitus entier et définitif à votre Conseil d'Administration de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2013, ainsi qu'aux Commissaires aux Comptes pour l'accomplissement de leur mission qu'ils vous relatent dans leur rapport sur les comptes annuels.

Votre Conseil vous invite à approuver, par votre vote, le texte des résolutions qu'il vous propose.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

ANNEXE 1- Patrimoine

FIPP Patrimoine au 31/12/2013				
ADRESSE	Localisation	VILLE	NATURE DU BIEN	Total m2
REGION PARISIENNE				
Hôtel du parc des expositions	92	VANVES	HOTEL	2 250 m ²
Centre Clos la Garenne	94	FRESNES	Centre Commercial	4 825 m ²
Total région parisienne				7 075 m²
PROVINCE				
Les Balcons de Pralongs	73	Couchevel	Résidence	58 m ²
Hôtel Le Totem	74	FLAINE	Immeub en restructuration	5 676 m ²
Hôtel Aujon	74	FLAINE	HOTEL	6 347 m ²
Résidence des Arcs (Le Varet, Bat. A1 et A2)	74	ARC 2000	HOTEL	15 234 m ²
Le Brévent	74	FLAINE	Caves	113 m ²
Chalets route du Planay	74	MEGEVE		939 m ²
Terrain Rue Jean Bouin	55	VERDUN	Terrain	127a05ca
Total province				28 367 m²
ETRANGER				
50 Charles Street, London	GB	Angleterre	Hotel Particulier	505 m ²
Total étranger				505 m²
Total PATRIMOINE FIPP				35 947 m²

ANNEXE 2 – Information sur la manière dont la Société prend en charge les conséquences sociales et environnementales de son activité

Périmètre du rapport

Le périmètre du reporting des données sociales, environnementales et sociétales du groupe FIPP porte sur l'ensemble des actifs détenus par la société et ses filiales ainsi que sur la totalité des effectifs salariés. Les informations quantitatives sont données pour l'année 2013 et, à titre comparatif, pour l'année 2012 dès lors que cette donnée est disponible.

L'établissement de ce reporting est guidé par la notion de matérialité et pertinence des données suivant l'activité de foncière du groupe.

Conformément à la loi n°2010-788 du 12 juillet 2012, les données sociales, environnementales et sociétales ont été vérifiées par un organisme tiers indépendant. L'attestation concernant la présence dans le rapport de gestion arrêté par le Conseil d'Administration de la société FIPP de toutes les informations prévues par l'article R. 225-105-1 du code de commerce ainsi que l'avis motivé portant sur la sincérité des informations figurant dans ce rapport et les explications relatives, le cas échéant, à l'absence de certaines d'entre elles, sont joints à la suite du présent rapport.

Activité du groupe

Le patrimoine du groupe se compose de biens immobiliers (hôtel particulier, hôtels et résidence de tourisme, centre commercial, chalets et bureaux) situés principalement en province.

Au 31 décembre 2013, les biens immobiliers détenus sont au nombre de 8 dont un immeuble situé à Londres et un ancien hôtel, Le Totem, destiné à être transformé en résidence de tourisme. La gestion de ce patrimoine est réalisée en interne.

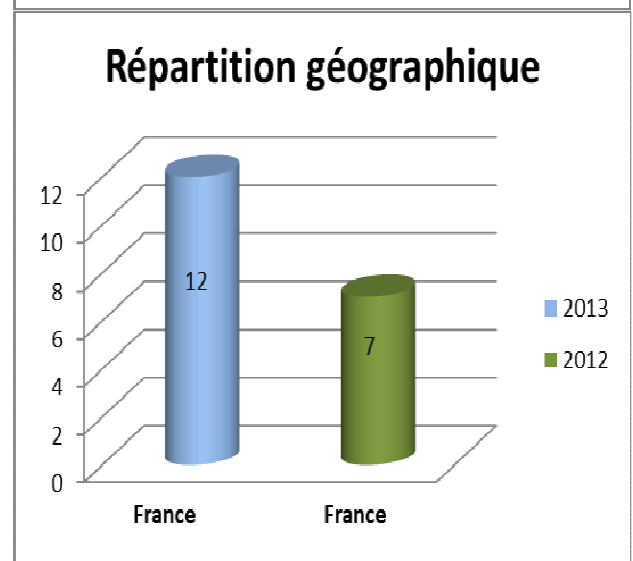
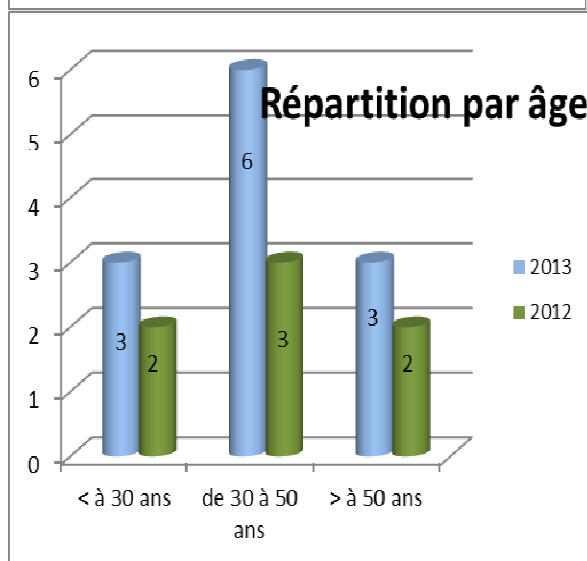
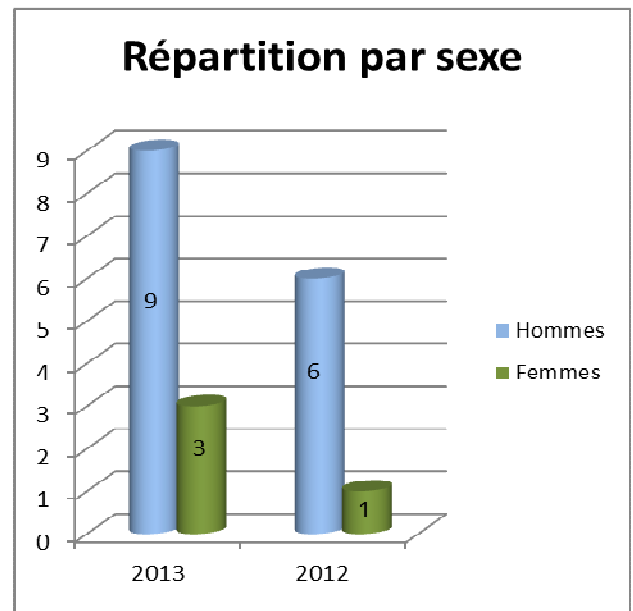
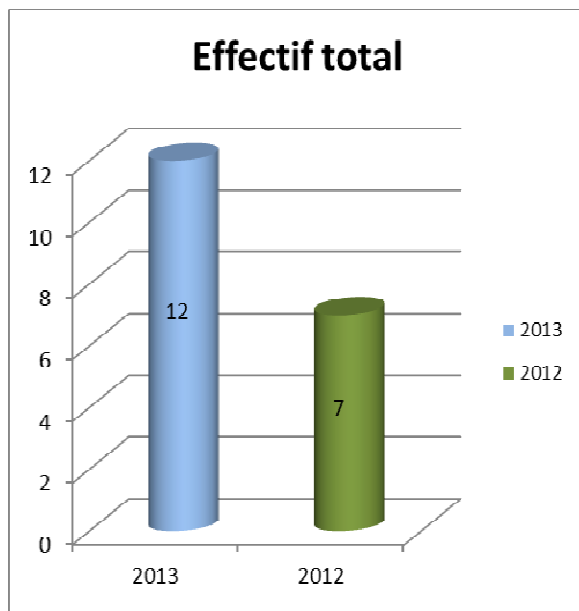
29. INFORMATIONS PREVUES PAR L'ARTICLE R. 225-105-1 DU CODE DE COMMERCE

29.1. Informations sociales

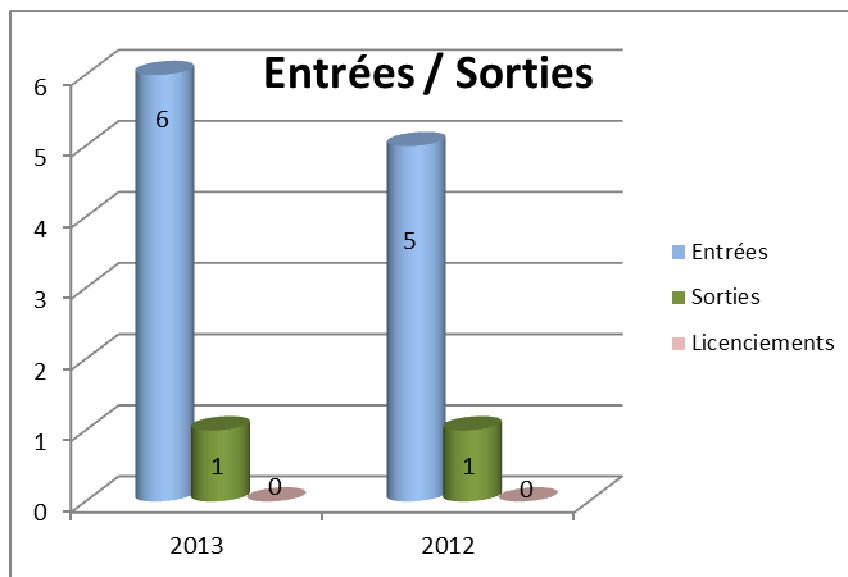
EMPLOI

A. EFFECTIF TOTAL AU 31 DECEMBRE ET REPARTITION DES SALAIRES PAR SEXE, PAR AGE ET PAR ZONES GEOGRAPHIQUES

Suivant son effectif, le Groupe bénéficie de la mise à disposition de personnels refacturés par des sociétés extérieures au Groupe. Ce personnel est essentiellement affecté à la recherche et à l'analyse des acquisitions, au financement des immeubles acquis, au suivi du patrimoine (valorisation) et au contrôle de gestion du Groupe.

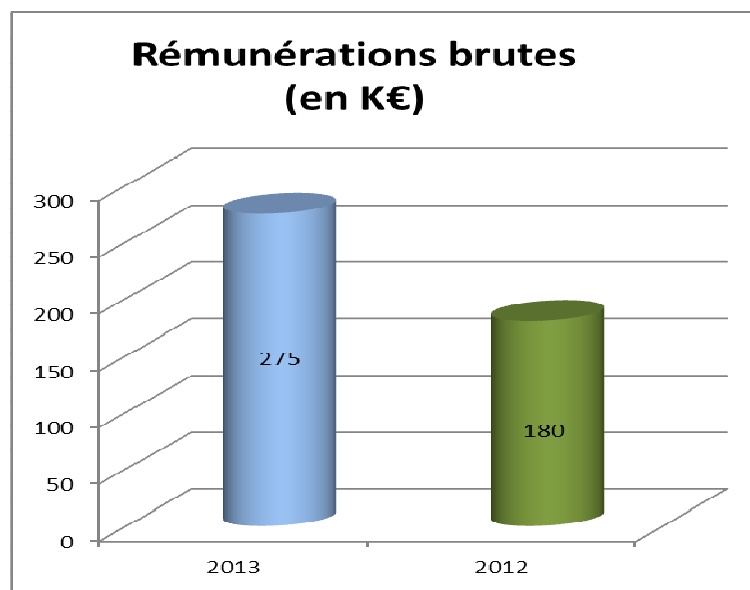


B. EMBAUCHES ET LICENCIEMENTS



Les entrées 2013, nettes des sorties, sont au nombre de 5 et concernent principalement l'entrée de France Tourisme Immobilier (FTI) dans le périmètre de consolidation de FIPP fin novembre 2013. Les salariés de FTI présents à fin décembre 2013 sont au nombre de 4. Le groupe garde un solde positif d'embauches en 2013 comme en 2012. Il n'y a pas eu de licenciements en 2013 comme 2012.

C. REMUNERATIONS ET LEUR EVOLUTION



La progression des rémunérations est basée sur une politique de revalorisation individuelle des salaires décidée par la direction.

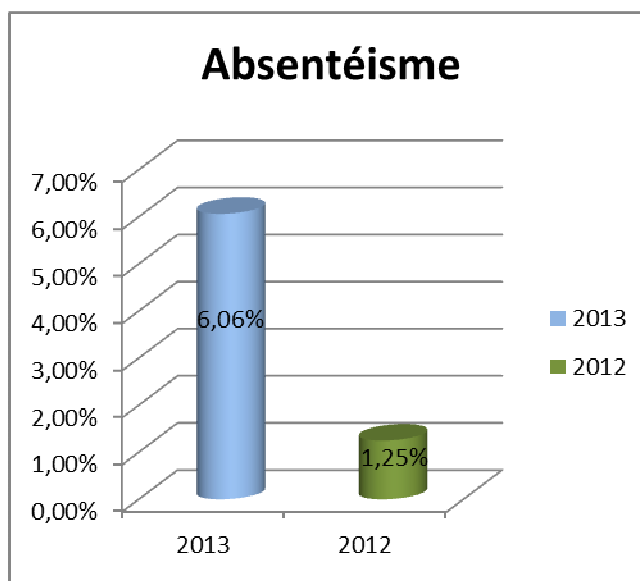
L'impact de l'entrée des salariés de FTI dans le périmètre de consolidation de FIPP est de 23 K€ dans le montant des rémunérations brutes de l'exercice 2013.

ORGANISATION DU TRAVAIL

A. ORGANISATION DU TEMPS DE TRAVAIL

L'ensemble des salariés exerce leur activité en France. L'organisation du temps de travail s'inscrit dans le cadre légal de la convention collective nationale de l'immobilier. Les salariés exerçant en France ont un contrat de travail dont la durée hebdomadaire est de 35 heures.

B. ABSENTEISME



Le pourcentage d'absentéisme a été défini comme le nombre d'heures d'absence sur le nombre total d'heures rémunérées, y compris les heures d'absence.

La dégradation du taux d'absentéisme entre 2012 et 2013 s'explique par deux salariés en congés maladie pour une durée cumulée de 70 jours sur l'année, dont 30 jours pour une salariée de FTI.

RELATIONS SOCIALES

A. ORGANISATION DU DIALOGUE SOCIAL, NOTAMMENT LES PROCEDURES D'INFORMATION ET DE CONSULTATION DU PERSONNEL ET DE NEGOCIATION AVEC CELUI-CI

Compte tenu de son effectif restreint, les sociétés du groupe ne disposent pas d'instances représentatives du personnel.

B. BILAN DES ACCORDS COLLECTIFS

Aucun accord collectif n'a été conclu au sein des sociétés du groupe. Suivant l'effectif, ni le groupe ni ses filiales sont soumis aux obligations de représentativité du personnel.

SANTE ET SECURITE

A. CONDITIONS DE SANTE ET DE SECURITE AU TRAVAIL

Le groupe exploite un patrimoine immobilier comprenant des hôtels, des chalets, un hôtel particulier ainsi que des bureaux et un centre commercial. Les revenus du groupe sont générés par la mise en location et la cession de ces biens. Il est ainsi rappelé que l'ensemble des salariés sont sédentaires. Les salariés du service asset management se rendant sur les chantiers de rénovation des biens immobiliers se soumettent aux règles de sécurité prescrites.

Il n'y a donc pas d'éléments directs de l'activité du groupe pouvant générer des problèmes graves de santé et de sécurité au travail.

B. BILAN DES ACCORDS SIGNES AVEC LES ORGANISATIONS SYNDICALES OU LES REPRESENTANTS DU PERSONNEL EN MATIERE DE SANTE ET DE SECURITE AU TRAVAIL

Les sociétés du groupe ne sont ni pourvus de représentants des organisations syndicales ni de représentants du personnel. Aussi, aucun accord de ce type n'est en vigueur au sein des sociétés du groupe.

C. ACCIDENTS DU TRAVAIL, NOTAMMENT LEUR FREQUENCE ET LEUR GRAVITE, AINSI QUE LES MALADIES PROFESSIONNELLES

Les sociétés du groupe n'ont eu à déplorer d'accident de travail ni de maladie professionnelle tant en 2013 qu'en 2012.

FORMATION

A. POLITIQUES MISES EN ŒUVRE EN MATIERE DE FORMATION

Suivant l'effectif restreint des sociétés du groupe, les demandes de formation sont examinées individuellement. Les formations suivies sont réalisées au sein d'organismes extérieurs, agréés et spécialisés dans leur domaine.

B. NOMBRE TOTAL D'HEURES DE FORMATION

Le nombre d'heures de formation suivies en 2013 est de 7h. En 2012 le suivi des heures de formation n'était pas mis en place.

EGALITE DE TRAITEMENT

A. MESURES PRISES EN FAVEUR DE L'EGALITE ENTRE LES HOMMES ET LES FEMMES

Il n'existe pas de mesures spécifiques sur ce sujet en l'absence de faits susceptibles de démontrer une possible inégalité de traitement entre les hommes et les femmes au sein du groupe. Si de tels faits devaient survenir, le groupe engagerait les mesures adéquates en conséquence.

B. MESURES PRISES EN FAVEUR DE L'EMPLOI ET DE L'INSERTION DES PERSONNES HANDICAPEES

Aucune des sociétés du groupe n'est soumise à une obligation légale en matière d'emploi et d'insertion des personnes handicapées. A ce jour, il n'y a pas de disposition spécifique prise sur ce sujet.

C. POLITIQUE DE LUTTE CONTRE LES DISCRIMINATIONS

Il n'existe pas de mesures spécifiques sur ce sujet en l'absence de faits susceptibles de démontrer l'existence de pratiques discriminatoires au sein du groupe. Si de tels faits devaient survenir, le groupe engagerait les mesures adéquates en conséquence.

PROMOTION ET RESPECT DES STIPULATIONS DES CONVENTIONS FONDAMENTALES DE L'OTI RELATIVES...

A. AU RESPECT DE LA LIBERTE D'ASSOCIATION ET DU DROIT DE NEGOCIATION COLLECTIVE

Il n'existe pas d'entrave à la liberté d'association et au droit de négociation collective au sein des sociétés du groupe. L'effectif restreint du groupe est une source positive de dialogue, dans le respect de la hiérarchie.

B. A L'ELIMINATION DES DISCRIMINATIONS EN MATIERE D'EMPLOI ET DE PROFESSION

Il n'existe pas de discriminations en matière d'emploi et de profession au sein des sociétés du groupe. Les contrats de travail établis par le service des ressources humaines sont conformes aux réglementations en vigueur. Enfin, le groupe respecte les dispositions en matière d'affichage légal, qui promeut l'égalité en matière d'emploi et de profession.

C. A L'ELIMINATION DU TRAVAIL FORCE OU OBLIGATOIRE

Les sociétés du groupe ne sont pas confrontées au travail forcé ou obligatoire suivant la localisation de ses activités (France et Royaume-Uni).

D. A L'ABOLITION EFFECTIVE DU TRAVAIL DES ENFANTS

Les sociétés du groupe ne sont pas confrontées au travail des enfants suivant la localisation de ses activités (France et Royaume-Uni).

POLITIQUE GENERALE EN MATIERE ENVIRONNEMENTALE

A. ORGANISATION DE LA SOCIETE POUR PRENDRE EN COMPTE LES QUESTIONS ENVIRONNEMENTALES ET, LE CAS ECHEANT, LES DEMARCHES D'EVALUATION ET DE CERTIFICATION

Le groupe considère sa politique générale en matière environnementale au regard de son activité de foncière et, dans ce cadre, s'intéresse de près au respect des normes relatives à l'environnement. Cette politique se caractérise par une attention particulière lors de l'acquisition de nouveaux biens immobiliers ou lors des décisions prises dans les programmes de travaux. Par ses différents services (direction immobilière, juridique et financière) et par le recours à divers experts extérieurs, le groupe s'assure du respect de l'ensemble de la législation en vigueur. En particulier, les diagnostics obligatoires délivrés lors des ventes ou acquisitions d'immeubles (plomb, amiante, etc...) sont un facteur fort pour le groupe d'appréhender au mieux les risques environnementaux lourds liés à son activité.

Aucune démarche d'évaluation ni de certification n'a été entreprise en 2013.

B. ACTIONS DE FORMATION ET D'INFORMATION DES SALARIES MENEES EN MATIERE DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Aucune formation spécifique n'a été suivie en 2013.

C. MOYENS CONSACRES A LA PREVENTION DES RISQUES ENVIRONNEMENTAUX ET DES POLLUTIONS

Le groupe respecte la mise en œuvre des diagnostics obligatoires en matière immobilière (plomb, amiante, etc...).

D. MONTANT DES PROVISIONS ET GARANTIES POUR RISQUES EN MATIERE ENVIRONNEMENTALES

Il n'a pas été constitué de provisions ni délivré de garanties pour risques en matière environnementales.

Suivant son activité de foncière et le patrimoine détenu, le groupe n'est pas à ce jour confronté à des risques de nature à entraîner la constitution de telles provisions ou la délivrance de telles garanties.

POLLUTION ET GESTION DES DECHETS

A. MESURES DE PREVENTION, DE REDUCTION OU DE REPARATION DE REJETS DANS L'AIR, L'EAU ET LE SOL AFFECTANT GRAVEMENT L'ENVIRONNEMENT

Il n'existe pas de mesures de ce type prises au niveau des sociétés du groupe en raison de son activité de foncière. Son activité n'est pas génératrice de rejets dans l'air, l'eau et le sol de quelque nature que ce soit pouvant affecter gravement l'environnement.

B. MESURES DE PREVENTION, DE RECYCLAGE ET D'ELIMINATION DES DECHETS

L'activité du groupe n'est pas directement génératrice de déchets. Lors de travaux dans les immeubles, il incombe aux entreprises intervenantes de prendre toutes les mesures réglementaires afin d'assurer la gestion des déchets induits par les travaux. Dès lors que les entreprises sont confrontées à des matières dangereuses comme l'amiante, le groupe demande le certificat d'élimination de ces déchets spécifiques.

C. PRISE EN COMPTE DES NUISANCES SONORES ET DE TOUTE AUTRE FORME DE POLLUTION SPECIFIQUE A UNE ACTIVITE

L'activité du groupe n'est pas directement génératrice de nuisances sonores. Le groupe reste cependant attentif aux nuisances potentielles lors de travaux dans les biens immobiliers détenus. Les entreprises intervenantes doivent se soumettre aux réglementations en vigueur concernant les heures pendant lesquelles les travaux sont autorisés. Si lors de ces travaux, ou pour toutes autres raisons, des plaintes devaient être relayées, le groupe prendrait les mesures adéquates.

UTILISATION DURABLE DES RESSOURCES

A. CONSOMMATION D'EAU ET APPROVISIONNEMENT EN EAU EN FONCTION DES CONTRAINTES LOCALES

En l'absence de compteurs individuels systématisés, il n'est pas établi de reporting de consommation d'eau. Non soumis à des contraintes locales d'approvisionnement en eau, le groupe est cependant attentif aux consommations excessives relevées, par exemple, lors de travaux de rénovation. L'origine de ces consommations excessives peut être alors recherchée.

B. CONSOMMATION DE MATIERES PREMIERES ET MESURES PRISES POUR AMELIORER L'EFFICACITE DANS LEUR UTILISATION

L'activité du groupe n'est pas directement consommatrice de matières premières.

C. CONSOMMATION D'ENERGIE, MESURES PRISES POUR AMELIORER L'EFFICACITE ENERGETIQUE ET LE RECOURS AUX ENERGIES RENOUVELABLES

A la demande de ses locataires, le groupe engagerait une concertation sur ces sujets.

D. UTILISATION DES SOLS

Le groupe n'exploite aucun des sols sur lesquels sont construits les biens immobiliers détenus. Il en résulte l'absence de dégradation ou de pollution de ces sols.

CHANGEMENT CLIMATIQUE

A. REJETS DE GAZ A EFFET DE SERRE

Le groupe ne dispose pas de données relatives aux éventuels rejets de gaz à effet de serre imputables à ses immeubles.

B. ADAPTATION AUX CONSEQUENCES DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Le groupe prendra les dispositions nécessaires suivant l'évolution de la réglementation relative aux conséquences du changement climatique.

PROTECTION DE LA BIODIVERSITE

A. MESURES PRISES POUR PRESERVER OU DEVELOPPER LA BIODIVERSITE

De par son activité de foncière, le groupe n'est pas confronté directement ou indirectement aux menaces pouvant affecter la biodiversité.

IMPACT TERRITORIAL, ECONOMIQUE ET SOCIAL DE L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

A. EN MATIERE D'EMPLOI ET DE DEVELOPPEMENT REGIONAL

Le groupe ne peut avoir de véritable impact en matière d'emploi et de développement régional en raison de son effectif salarial restreint et du volume de ses activités. Pour les travaux liés à son patrimoine détenu en Province, le groupe fait appel à des entreprises locales.

B. SUR LES POPULATIONS RIVERAINES OU LOCALES

Les activités de mise en location, d'acquisition ou de cession de biens immobiliers pratiquées par le groupe ne peuvent avoir, par leur nature et leur volume, d'impact territorial, économique et social fort sur les populations riveraines et locales.

RELATIONS ENTRETENUES AVEC LES PERSONNES OU ORGANISATIONS INTERESSEES PAR L'ACTIVITE DE LA SOCIETE, NOTAMMENT LES ASSOCIATIONS D'INSERTION, LES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, LES ASSOCIATIONS DE DEFENSE DE L'ENVIRONNEMENT, LES ASSOCIATIONS DE CONSOMMATEURS ET LES POPULATIONS RIVERAINES

A. CONDITIONS DE DIALOGUE AVEC CES PERSONNES OU ORGANISATIONS

Par l'intermédiaire de notre service asset management, le groupe est informé de possibles doléances, voire plaintes, de ses locataires. Cette relation permet de rester à l'écoute de tout un chacun et de prendre en compte, dans la mesure du possible et selon sa responsabilité, les mesures adéquates.

B. ACTIONS DE PARTENARIAT OU DE MECENAT

Le groupe n'a pas engagé de telles actions.

SOUS-TRAITANCE ET FOURNISSEURS

A. PRISE EN COMPTE DANS LA POLITIQUE D'ACHAT DES ENJEUX SOCIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX

Les principales mesures pouvant se rattacher à ce point sont des mesures présentées dans le cadre des actions engagées pour prévenir la corruption.

B. IMPORTANCE DE LA SOUS-TRAITANCE ET LA PRISE EN COMPTE DANS LES RELATIONS AVEC LES FOURNISSEURS ET LES SOUS-TRAITANTS DE LEUR RESPONSABILITE SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE

Les coûts les plus importants engagés par le groupe en matière d'appel à la sous-traitance sont ceux relatifs aux travaux entrepris pour son patrimoine. Les travaux importants sont suivis par un architecte que le groupe désigne. En accord avec la direction du groupe et après appel d'offres, il sélectionne, supervise et contrôle les fournisseurs tant en terme de réalisation technique qu'en terme de respect des lois et règlements, dont, entre autres, ceux relevant de leur responsabilité sociale et environnementale.

LOYAUTE DES PRATIQUES

A. ACTION ENGAGES POUR PREVENIR LA CORRUPTION

Le Groupe a mis en place un ensemble de mesures pour prévenir la corruption. Les mesures couvrent les acquisitions et cessions d'immeubles, mais aussi les décisions d'engagement de travaux et le choix des locataires.

Les acquisitions et cessions d'immeubles

Les propositions d'achats et/ou de ventes transmises par les intermédiaires (agents immobiliers, apporteurs d'affaires) sont étudiées par le comité de direction. Les prix de ventes proposés sont fonction des expertises réalisées tous les six mois sur les immeubles et la connaissance du marché de la direction générale. Les expertises servent en général de prix de référence. De la même manière, pour les acquisitions, des experts indépendants réalisent des évaluations suivant le marché. La décision finale relative à l'acquisition ou la cession d'immeuble est prise par la direction générale.

Les engagements de travaux

Les travaux importants sont suivis par un architecte. Des appels d'offres sont lancés auprès des fournisseurs. Après négociation des devis (au minimum, deux devis sont demandés), la direction générale choisit selon divers critères (délai, prix, prestations, matériaux, etc...).

Les petits travaux d'entretien sont validés sur présentation d'au moins deux devis de l'administrateur de l'immeuble.

Le choix des locataires

Les baux les plus importants sont négociés directement entre les locataires et la direction générale.

B. MESURES PRISES EN FAVEUR DE LA SANTE ET DE LA SECURITE DES CONSOMMATEURS

Le Groupe ne dispose pas de consommateurs au sens propres du terme. Il est en relation avec des locataires pour lesquels il respecte l'ensemble des dispositions légales et réglementaires régissant son activité.

AUTRES ACTIONS ENGAGEES EN FAVEUR DES DROITS DE L'HOMME

A. AUTRES ACTIONS ENGAGEES EN FAVEUR DES DROITS DE L'HOMME

Le groupe n'a pas engagé d'actions particulières en faveur des droits de l'Homme.

SARL Cabinet DE SAINT FRONT
EXPERTISE COMPTABLE
COMMISSARIAT AUX COMPTES
EXPERTISE JUDICIAIRE
AUDIT RSE

FIPP

2 rue Bassano – 75116 PARIS

Rapport de l'Organisme Tiers Indépendant, sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion de l'exercice clos au 31 décembre 2013.

Aux actionnaires,

En notre qualité de professionnel de l'expertise comptable désigné organisme tiers indépendant, le Cabinet de Saint Front dont la recevabilité de la demande d'accréditation a été admise par le COFRAC (article 3 de l'arrêté du 13 Mai 2013), nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées de FIPP présentées dans le rapport de gestion établi au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du code de commerce.

Responsabilité de la société

Il appartient au Conseil d'Administration de FIPP d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R.225-105-1 du code de commerce.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le Code de déontologie de la profession inséré dans le décret du 30 mars 2012 relatif à l'exercice de l'activité d'expertise comptable. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer notre indépendance et la conformité de nos travaux avec les textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité de l'OTI

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R.225-105 du code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux ont été effectués par une équipe de 2 personnes entre les 27 février et 29 avril 2014 pendant une durée d'environ 2 jours avec un audit sur site le 2 avril.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et conformément à la norme professionnelle des experts comptables applicable aux attestations particulières.

1. Attestation de présence des Informations RSE

Nous avons effectué les travaux suivants :

- nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables concernés, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent ;
- nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R.225-105-1 du code du commerce ;
- nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L.233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-3 du code de commerce ;

- en cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R.225-105 alinéa 3 du code de commerce.

Sur la base de ces travaux, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations requises.

2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons identifié les personnes responsables de la mise en place du processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle des informations visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations.

Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application de ce processus et de ces procédures avec le Directeur Financier Adjoint, le Responsable de la Consolidation, le Directeur Ressources Humaines et Comptabilité et deux Managers du Service Immobilier.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Nous avons en particulier étudié :

- informations environnementales : prise en compte des pollutions liées à l'activité ;
- informations sociétales : relation avec les locataires, relation avec les fournisseurs et sous-traitants.

Pour ces informations RSE que nous avons considérées les plus importantes :

- au niveau de l'entité FIPP, nous avons effectué une visite commentée et détaillée d'environ 30% de la surface du parc immobilier, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;
- au niveau d'un échantillon représentatif d'entités que nous avons sélectionnées en fonction de leur activité, de leur contribution, de leur implantation et d'une analyse de risque, nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives. L'échantillon ainsi sélectionné représente près de 100% des données sociales quantitatives significatives.

Pour les autres informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de

vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère.

Toulouse, le 29 avril 2014
L'Organisme Tiers Indépendant,

Cabinet de Saint Front
Jacques de Saint Front

ANNEXE 3 – Liste des mandats des mandataires sociaux

Monsieur Richard LONSDALE-HANDS, Administrateur, Président du Conseil d'Administration et Directeur Général de votre Société a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2013, les fonctions suivantes :

Président Directeur Général et Administrateur des sociétés : FIPP, Foncière Paris Nord depuis le 3 octobre 2013 ;

Administrateur des sociétés : FIPP, Foncière 7 Investissement, Foncière Paris Nord, Ortac Ressources PLC ;

Président de la société : Laurean ;

Gérant des sociétés : Geober Paris, Haussmann 51, Haussmann 78, Saudade, Société d'Investissements Immobiliers.

Monsieur Patrick ENGLER, Administrateur de votre Société, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2013 les fonctions suivantes :

Président Directeur Général et Administrateur de la société : Alliance Finance ;

Directeur Général et administrateur des sociétés : Acanthe Développement depuis le 15 janvier 2013, France Tourisme Immobilier (ex Poiray Joaillier SA) du 6 février 2013 au 15 novembre 2013 ;

Directeur Général Délégué de la société : France Tourisme Immobilier (ex Poiray Joaillier SA) du 8 janvier au 6 février 2013 ;

Administrateur des sociétés : Acanthe Développement, Alliance Développement Capital S.I.I.C - ADC SIIC, FIPP, Foncière 7 Investissement, France Tourisme Immobilier (ex Poiray Joaillier SA) du 6 février au 15 novembre 2013, Smalto ;

Représentant d'une personne morale administrateur dans la société : Alliance Finance ;

Gérant des sociétés : Agence Haussmann Transactions Immobilier de Prestige, Ingénierie, Ingénierie et Gestion, Sep 1.

Monsieur Thierry LE GUENIC, administrateur de votre Société a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2013 les fonctions suivantes :

Président Directeur Général de la société : Financière Amon ;

Directeur Général et Administrateur de la société : Smalto ;

Administrateur des sociétés : EK Boutiques, FIPP, France Tourisme Immobilier (ex Poiray Joaillier SA) jusqu'au 15 novembre 2013 ;

Président des sociétés : Malesherbes Conseils Assurances, Mode et Marques, Outlet Finance, Softway ;

Gérant de la société : Société Civile Pontault DS ;

Co-gérant de la société : Francesco Smalto Genève.

Monsieur Nicolas BOUCHERON, Administrateur de votre Société a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2013 les fonctions suivantes :

Président Directeur Général des sociétés : Foncière 7 Investissement, Immobilière R. Driguët ;

Administrateur de la société : FIPP ;

Directeur Général Délégué de la société : France Tourisme Immobilier (ex Poiray Joaillier SA) du 16 septembre 2013 au 15 janvier 2014 ;

Gérant de la société : SCI de l'Hôtel Amelot depuis le 26 septembre 2013.

ANNEXE 4 – Tableau récapitulatif des délégations accordées au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital en cours de validité

En euros	Date de l'AGE	Date d'expiration de la délégation	Montant autorisé	Augmentation(s) réalisée(s) les années précédentes	Augmentation(s) réalisée(s) au cours de l'exercice	Montant résiduel au jour de l'établissement du présent tableau
Exercice 2013						
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes	26 juin 2013	25 août 2015	100 000 000 €	néant	néant	100 000 000 €
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec maintien du DPS	26 juin 2013	25 août 2015	100 000 000 €	néant	néant	100 000 000 €
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec suppression du DPS	26 juin 2013	25 août 2015	100 000 000 €	néant	néant	100 000 000 €
Autorisation d'augmenter le capital en rémunération d'un apport de titres	26 juin 2013	25 août 2015	10 % du capital social	néant	néant	100 000 000 €

ANNEXE 5 – Rapport du Président du Conseil d'Administration sur les procédures de contrôle interne

Chers Actionnaires,

En application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce, des modifications apportées par l'ordonnance n°2009-80 du 22 janvier 2009, le Président du Conseil d'Administration a établi le présent rapport.

Ce rapport rend compte de la composition, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques actuellement mises en place ou dont la mise en œuvre est en cours au sein de la Société.

Ce rapport indique en outre les éventuelles limitations apportées par le Conseil aux pouvoirs du Directeur Général.

Le Conseil d'administration ayant décidé de ne pas se référer à un code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises, sont exposées dans ce rapport les raisons de ce choix ainsi que les règles de contrôle interne retenues.

Ce rapport indique enfin les modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale ainsi que les principes et règles arrêtés par le Conseil d'administration pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux.

Le présent rapport a été approuvé par le Conseil d'administration dans sa séance du 29 avril 2014.

C'est dans ces circonstances et afin de respecter ces dispositions relatives à la gouvernance d'entreprise (article L.225-37 du Code de Commerce), que je vous sou mets les informations suivantes :

I –Code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises

La loi [n°2008-649 du 3 juillet 2008](#) instaure une distinction selon que la Société se réfère ou non volontairement à un code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises.

Notre Société ne se conformant pas à l'intégralité des recommandations du Code AFEP MEDEF pour les raisons légitimes ci-après évoquées, a décidé conformément à ce que prévoit la loi elle-même, de déclarer qu'elle ne se référerait pas à un tel code (code AFEP-MEDEF ou Middlenext).

Pour autant, depuis plusieurs années, des procédures de contrôle interne ont été mises en place et ont été renforcées, de sorte que de réels progrès ont déjà pu être constatés et que la référence à un tel code ne s'est non seulement pas imposée mais est apparue de surcroît inadaptée à la Société.

Notre Société est cotée sur Euronext Paris et a opté pour le régime juridique et fiscal dérogatoire des SIIC. Toutefois, notre Groupe constitue ses propres équipes nécessaires à la gestion des actifs apportés. Au 31 décembre 2013, le Groupe emploie douze personnes et bénéficie de salariés mis à disposition. Il n'a pas les ramifications ni l'organisation de la plupart des sociétés cotées en bourse. Cette mise à disposition d'équipes restreinte facilite la communication, le travail en commun et par suite, l'efficacité des mesures de contrôle interne.

En effet, l'effectif réduit des organes de direction facilite la mise en œuvre des orientations de la Société.

La souplesse de la structure permet par exemple à chaque administrateur d'obtenir facilement les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission – notamment celle de contrôle – et d'échanger sur ce point avec les autres administrateurs et/ou cadres dirigeants de la Société.

II – Préparation et organisation des travaux du Conseil d'Administration

1. Conseil d'Administration

Mission

Votre Conseil d'Administration définit la stratégie de l'entreprise, désigne les dirigeants mandataires sociaux chargés de gérer l'entreprise dans le cadre de cette stratégie et choisit le mode d'organisation (dissociation des fonctions de président et de directeur général ou unicité de ces fonctions), contrôle la gestion et veille à la qualité de l'information fournie aux actionnaires ainsi qu'aux marchés, à travers les comptes ou à l'occasion d'opérations importantes.

Composition

Conformément aux dispositions de l'article L225-37 alinéa 6 du code de commerce tel que modifié par l'article 26 de la loi n°2008-649 du 3 juillet 2008, le présent rapport rend compte de la composition du Conseil d'administration.

Votre Conseil d'Administration est composé de quatre membres :

- Monsieur Richard LONSDALE-HANDS, Président du Conseil d'Administration et Directeur Général,
- Monsieur Nicolas BOUCHERON, administrateur,
- Monsieur Patrick ENGLER, administrateur
- Monsieur Thierry LE GUENIC, administrateur.

La liste des autres fonctions et mandats exercés par vos administrateurs figure en annexe 3 du rapport du Conseil d'Administration.

Aucun membre de votre Conseil n'est actuellement élu parmi les salariés.

Il est rappelé que la loi 2011-103 du 27 janvier 2011 impose une représentation équilibrée des femmes et des hommes dans les Conseils d'Administration. A compter de la 1^{ère} Assemblée Générale Ordinaire qui suivra le 1^{er} janvier 2014, la proportion des administrateurs de chaque sexe ne pourra être inférieure à 20 %. Cette proportion ne pourra pas être inférieure à 40 % à l'issue de la première Assemblée Générale Ordinaire qui suivra le 1^{er} janvier 2017. A ce jour, la Société n'atteint pas le seuil de 20 % de représentation des administrateurs de chaque sexe.

Organisation

Les Commissaires aux Comptes sont convoqués à la réunion du Conseil d'Administration qui arrête les comptes annuels et les comptes semestriels ainsi, le cas échéant, qu'à toute réunion du Conseil ou leur présence serait jugée utile.

Les convocations sont faites par écrit dans un délai raisonnable. A titre d'exemple, vos Administrateurs et Commissaires aux Comptes ont été régulièrement convoqués par courriers du 26

avril 2013 pour le Conseil d'arrêté des comptes annuels du 30 avril 2013 et le 30 juillet 2013 pour le Conseil d'arrêté des comptes semestriels du 29 août 2013.

La programmation des dates de Conseil est faite suffisamment tôt pour assurer une bonne et complète information des administrateurs ; étant précisé que ces derniers disposent du droit de se faire communiquer toute information ou tout document nécessaire à l'accomplissement de leur mission.

A cet égard, le Président s'efforce de leur communiquer toutes informations ou documents nécessaires préalablement, pour permettre aux membres du Conseil de préparer utilement les réunions. De même, chaque fois qu'un membre du Conseil en fait la demande, le Président lui communique dans la mesure du possible les éléments qu'il désire recevoir.

Les réunions se tiennent au siège social. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, le Conseil d'administration s'est réuni cinq fois.

La présence physique des membres aux réunions a été requise dans la mesure des disponibilités et de la nature des réunions.

Outre les points et décisions relevant légalement des attributions de cet organe, le Conseil d'Administration a débattu, des principales actions majeures conduites au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013 tant sur le plan externe (acquisitions, cessions, commercialisations, marchés) qu'en matière de stratégie du Groupe et politique financière (restructuration du Groupe, financement de l'activité, émission de valeurs mobilières, augmentations de capital).

Aucune réunion n'a été provoquée à l'initiative d'administrateurs.

2. Comité spécialisé contribuant à l'efficacité des travaux du Conseil

Composition

Un Comité se réunit régulièrement. Il est constitué du dirigeant (Monsieur Richard Lonsdale-Hands), d'au moins deux administrateurs de la Société sur les trois autres membres composant le Conseil d'Administration, du directeur du pôle immobilier (Monsieur Philippe Mamez), de la directrice administrative et financière (Madame Florence Soucémariadin) et du directeur juridique (Monsieur Nicolas Boucheron).

Missions

Il a pour missions principales de procéder à l'examen :

- des comptes sociaux et consolidés du Groupe,
- des investissements (étude et analyse des investissements) et travaux d'entreprises, des permis (de démolir et construire),
- des financements, (montant, taux et durée des emprunts),
- des arbitrages et de toutes les cessions,
- de la gestion administrative du Groupe et du suivi du patrimoine (cession, travaux et gestion locative),
- de la communication financière,
- de la gestion financière et de la trésorerie,
- de la politique sociale (recrutements),
- du suivi des procédures juridiques (contentieux).

Le cas échéant, certains collaborateurs, cadres ou conseils externes sont invités à participer aux séances ou peuvent y être entendus.

Organisation

Le Comité se réunit régulièrement, au moins une fois par mois, selon un calendrier fixé par le Président Directeur Général en fonction des disponibilités sur un ordre du jour préparé par le Président.

A l'occasion de la réunion de ce Comité, les différents services de la Société préparent des documents de synthèse et peuvent requérir l'inscription de tout point jugé utile à l'ordre du jour de ce dernier.

Dans ce cadre, le comité peut entendre les directions opérationnelles et recourir en tant que de besoin à des experts extérieurs.

Les projets d'acquisition d'actifs ou d'arbitrages sont systématiquement présentés au sein du Comité qui décide de l'opportunité de ces opérations et de leur analyse et nomme, le cas échéant, un responsable de projet.

3. Comité d'audit

En application de l'article L.823-20 du Code de Commerce tel que modifié par l'article 14 de l'Ordonnance n°2008-1278 du 8 décembre 2008, il est précisé qu'il n'a pas été mis en place de Comité d'audit spécifique, le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières étant assuré par le Conseil d'administration.

4. Autres Comités

Compte tenu de la taille du Groupe FIPP, il n'a pas été mis en place à ce jour de comité spécifique concernant la vie de l'entreprise et l'activité de la Société (Comité des rémunérations, Comité de sélection ou de nomination).

Le Groupe FIPP poursuit ses efforts en matière de gouvernance d'entreprise.

III - Dispositif et description des procédures de contrôle interne

Les mesures mises en place dans le cadre du contrôle interne s'appliquent et continuent de s'appliquer de manière efficace au sein du Groupe.

La Société FIPP, par l'intermédiaire de son comité, organise un contrôle interne et effectue des vérifications dans le but de contrôler le bon déroulement de ses décisions.

Les opérations concourant à l'exercice des activités sociales du Groupe comme à leur traduction dans les comptes sont vérifiées, avec pour objectif général de respecter ou faire respecter les lois, règlements et normes en vigueur et de mettre tout en œuvre pour éviter la survenance de sinistres susceptibles de mettre en cause la pérennité du Groupe.

La mise en place de ce dispositif de contrôle et de suivi vise à couvrir les principaux risques identifiés à ce jour et à définir les pistes d'améliorations des procédures de contrôle interne.

1. Procédures de contrôle interne liées à la protection des actifs

Sont notamment souscrits les contrats d'assurance suivants :

Le Groupe souscrit systématiquement une police PNO (propriétaire non occupant) pour l'intégralité des immeubles dont il est propriétaire. Pour les immeubles acquis en copropriété, la filiale du Groupe propriétaire des lots s'assure que l'immeuble est bien assuré en PNO par le syndic. L'intégralité des contrats garantit, en cas de sinistre, une reconstruction à neuf sans aucun plafonnement, ainsi que la perte de loyers dans la limite de deux ans de loyers.

Concernant les opérations de promotion, lors de réalisation de travaux lourds ou de restructuration d'immeubles, entrant dans le champ d'application de la garantie décennale, les sociétés concernées souscrivent une assurance dommage ouvrage.

Hors celles mentionnées ci-dessus, il n'y a pas d'assurance couvrant le risque locatif, ce risque étant cependant à relativiser compte tenu de la diversification importante des locataires qui ne place pas le Groupe dans une situation de dépendance économique significative.

Au-delà de la couverture assurance des actifs, la Société fait procéder régulièrement à la vérification et à la conformité des installations techniques pouvant avoir des conséquences sur l'environnement ou sur la sécurité des personnes (équipements de lutte contre les incendies, ventilation, production d'air conditionné, installations électriques, ascenseur etc.).

2. Procédures de contrôle interne liées à la gestion locative et commerciale des actifs

La gestion locative courante est confiée à des gérants d'immeubles. Les décisions sont prises en fonction de l'importance, soit à l'occasion de réunions hebdomadaires entre les Assets managers et le Directeur du pôle immobilier, soit pour les questions plus importantes par le Comité de Direction.

La commercialisation des actifs est réalisée par des équipes dédiées, assistées par des prestataires extérieurs de renom. Les objectifs (prix, délais, cibles) sont définis en collaboration avec la Direction Générale et le Comité de Direction et, le cas échéant, autorisés par le Conseil d'Administration.

Les propositions de location sont étudiées par des Assets managers. Pour des offres de location plus importantes en termes de valeur (actifs de bureaux), les conditions et clauses particulières donnent lieu à une autorisation préalable du Directeur Général et/ou du Comité de Direction.

Enfin un contrôle trimestriel du compte de résultat est réalisé permettant de détecter les éventuelles irrégularités de fonctionnement.

3. Procédures de contrôle interne liées aux risques financiers

La gestion des risques de taux pourrait être compensée par des couvertures de type SWAP ou CAP et toute question relevant de ce domaine est systématiquement examinée en Comité de Direction qui fait un point hebdomadaire sur la gestion de la trésorerie et les besoins de financement.

4. Procédures de contrôle interne liées aux risques juridiques et contentieux

L'activité du Groupe implique la signature d'une part, de contrats d'acquisition et de cession d'immeubles ou de lots de copropriété et, d'autre part, de baux de location.

Tous ces actes, ainsi que la majorité des baux, sont notariés, ce qui leur confère une grande sécurité et limite la responsabilité éventuelle de la Société FIPP.

La conformité aux normes relatives à l'environnement (amiante, saturnisme et état parasitaire) est également vérifiée par les notaires à chaque transaction (acquisition, cession, bail et financement hypothécaire), la Société faisant appel à des spécialistes agréés pour procéder à ces contrôles et recherches.

Les risques juridiques sont suivis au sein de la Direction Juridique qui s'assure du bon respect de la réglementation applicable aux opérations de la Société, de ses filiales et aux intérêts du Groupe.

VI - Procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information financière et comptable

Les données comptables liées à l'activité immobilière du Groupe sont transmises par des cabinets spécialisés en gestion d'actifs et de patrimoine. Il en est de même pour les informations relatives au traitement des paies et des déclarations sociales et fiscales y afférent puis enregistrées en comptabilité.

Chaque arrêté comptable fait l'objet d'un contrôle du Service de contrôle de Gestion qui analyse les écarts de résultats en prévision du budget et des prévisions de clôture.

S'agissant des engagements hors bilan, chaque engagement est centralisé par la Direction Juridique et fait l'objet d'une mise à jour en temps réel.

L'information financière et comptable est présentée et expliquée en Comité des comptes dont les missions ont été énumérées précédemment ainsi qu'au Comité de Direction avant d'être arrêtée par le Conseil d'Administration. Les informations financières et comptables permettent ainsi de refléter une image sincère et fidèle de l'activité et de la situation de la Société FIPP.

V – Modalités particulières à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale

Conformément aux dispositions de l'article L225-37 alinéa 8 du code de commerce tel que modifié par l'article 26 de la loi n°2008-649 du 3 juillet 2008, le présent rapport indique que les modalités de participation des actionnaires à l'Assemblée Générale sont contenues aux articles 19 et 20 des statuts de la Société.

VI – Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (article L.225-100-3 sur renvoi de l'article L225-37 alinéa 9 du Code de Commerce)

La liste de ces éléments figure au point 26 du rapport annuel de gestion établi par le Conseil d'administration de la Société.

VII - Dissociation/cumul des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général

Il est rappelé que le Conseil d'administration en date du 8 juin 2011 a décidé d'opter pour le cumul des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général. Les actionnaires et les tiers sont parfaitement informés de l'option retenue. Monsieur Richard Lonsdale-Hands assume depuis le 25 novembre 2011 les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général.

VIII - Limitations des pouvoirs du Directeur Général

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires ainsi qu'au Conseil d'Administration.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, aucune limitation n'a été apportée par le Conseil aux pouvoirs du Directeur Général.

IX – Principes et règles de détermination des rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux.

Le Conseil d'Administration du 1^{er} décembre 2011 a fixé la rémunération de Monsieur Richard Lonsdale-Hands au titre de son mandat de Président Directeur Général à la somme nette mensuelle de 1 500 euros, versée sur douze mois.

Le détail des rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux est indiqué au point n°11 du rapport annuel de gestion.

Le Président du Conseil d'Administration

ANNEXE 6 - Tableau des résultats des 5 derniers exercices

**RESULTATS ET AUTRES ELEMENTS CARACTERISTIQUES DE LA
SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

(Code de commerce - Article R225-102)

	31/03/2010	31/03/2011	30/11/2011	31/12/2012	31/12/2013
Capital en fin d'exercice					
Capital social	244 458	244 458	15 000 000	15 000 000	15 000 000
Nombres d'actions ordinaires	108 648	108 648	122 471 554	122 471 554	122 471 554
Nombres d'actions à dividende prioritaire					
Nombre maximums d'actions à créer : - par conversion d'obligations - par droit de souscription					
Opération et résultat					
Chiffres d'affaires (HT)	-	-	14 677.16	901 491.12	356 054.43
Résultat av. impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	- 18 482.00	- 20 199.90	- 507 858.87	1 046 428.08	- 871 876.85
Impôt sur les bénéfices	-	-	-	-	-
Participation des salariés	-	-	-	-	-
Résultat ap. impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	- 18 482.00	- 20 199.90	- 1 698 181.21	21 897.00	- 2 845 042.00
Résultat distribué	-	-	-	-	-
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation, avant dotations aux amortissements et provisions	- 0.17	- 0.19	- 0.00	0.01	- 0.01
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	- 0.17	- 0.19	- 0.01	0.00	- 0.02
Dividende attribué	-	-	-	-	-
Personnel					
Effectif moyen des salariés	-	-	-	3	3
Montant de la masse salariale	-	-	-	110 474.54	151 271.69
Montant des sommes versées en avantages sociaux (Sécu. Soc. Œuvres	-	-	-	47 717.61	65 054.00

FIPP
2 rue de Bassano
75116 Paris
Tel : 01 56 52 45 00
Fax : 01 53 23 10 11
Site internet : www.f-i-p-p.com

FIPP

**Comptes annuels au 31 décembre
2013**

BILAN ACTIF

SA FIPP

Présentation en EUR

	31/12/2013			31/12/2012
	Brut	Amort. prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val. similaire	1 715	475	1 240	
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes	450		450	
Immobilisations corporelles				
Terrains	310 000		310 000	448 174
Constructions			0	1 088 946
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	4 838	1 507	3 331	1 556
Immobilisations corporelles en cours			0	0
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations	58 227 609	691 083	57 536 526	50 693 461
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts	5 673 774	3 100 000	2 573 774	2 343 942
Autres immobilisations financières	27 600		27 600	
	64 245 986	3 793 065	60 452 922	54 576 079
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	3 568		3 568	3 150
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	222 773		222 773	1 010 820
Autres créances	606 016		606 016	1 370 474
Capital souscrit - appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres	8 666	1 162	7 504	6 198
Autres titres				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	74 383		74 383	6 036
COMPTES REGULARISATION ACTIF				
Charges constatées d'avance (3)	6 413		6 413	1 508
	921 819	1 162	920 657	2 398 186
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion Actif				
TOTAL GENERAL	65 167 805	3 794 226	61 373 579	56 974 265
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

BILAN PASSIF

SA FIPP

Présentation en EUR

	31/12/2013	31/12/2012
	Net	Net
CAPITAUX PROPRES		
Capital (dont versé : 15 000 000,00)	15 000 000	15 000 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport	42 382 734	42 382 734
Ecarts de réévaluation		
Ecarts d'équivalence		
Réserves :		
- Réserve légale	23 189	23 189
- Réserves statutaires ou contractuelles		
- Réserves réglementées		
- Autres réserves	124	124
Report à nouveau	-1 798 956	-1 820 853
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	-2 845 042	21 897
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	47 604	3 067
	52 809 652	55 610 158
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres fonds propres		
	0	0
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	290 183	
Provisions pour charges		
	290 183	0
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)		565
Emprunts et dettes financières (3)	7 764 646	138 714
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Fournisseurs et comptes rattachés	404 200	801 682
Dettes fiscales et sociales	77 722	423 146
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	27 176	
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance (1)		
	8 273 744	1 364 107
Ecarts de conversion Passif		
TOTAL GENERAL	61 373 579	56 974 265
(1) Dont à plus d'un an	7 764 646	
(1) Dont à moins d'un an	509 098	1 364 107
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque	0	565
(3) Dont emprunts participatifs		

COMPTE DE RESULTAT 1/2

SA FIPP

Présentation en EUR

	31/12/2013			31/12/2012
	France	Exportation	Total	Total
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	356 054		356 054	901 491
Chiffre d'affaires net	356 054	0	356 054	901 491
Production stockée				
Production immobilisée				
Produits nets partiels sur opérations à long terme				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions et transfert de charges			657 614	
Autres produits			1	3
Total des produits d'exploitation			1 013 670	901 494
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variation de stocks				
Achat de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stocks				
Autres achats et charges externes (a)			740 933	871 585
Impôts, taxes et versements assimilés			44 702	139 691
Salaires et traitements			151 272	110 475
Charges sociales			65 054	47 718
Dotations aux amortissements et provisions :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			1 372	56 180
- Sur immobilisations : dotations aux provisions				647 614
- Sur actif circulant : dotations aux provisions				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			86	1
Total des Charges d'exploitation			1 003 419	1 873 262
RESULTAT D'EXPLOITATION			10 251	-971 769
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée			2 010 920	1 193 851
Perte supportée ou bénéfice transféré			1 023 461	179 918
Produits financiers				
De participations (3)				2 498 287
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)			31 596	278 535
Reprises sur provisions et transfert de charges			941 743	26 397
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				621
			973 339	2 803 840
Charges financières				
Dotations aux amortissements et aux provisions			3 526 614	344 068
Intérêts et charges assimilées (4)			63 243	123 087
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
			3 589 858	467 155
RESULTAT FINANCIER			-2 616 518	2 336 686
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			-1 618 808	2 378 850

COMPTE DE RESULTAT 2/2

SA FIPP

Présentation en EUR

	31/12/2013	31/12/2012
	Total	Total
Produits exceptionnels Sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels Sur opérations en capital	1 173 556	344 021
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Total des produits exceptionnels	1 173 556	344 021
Charges exceptionnelles Sur opérations de gestion		70
Charges exceptionnelles Sur opérations en capital	2 355 254	2 697 838
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	44 537	3 067
Total des Charges exceptionnelles	2 399 791	2 700 974
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-1 226 234	-2 356 953
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices		
Total des produits	5 171 486	5 243 206
Total des charges	8 016 528	5 221 309
BENEFICE OU PERTE	-2 845 042	21 897
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entreprises liées	31 587	2 664 377
(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées	63 214	2 173

FIPP S.A.

Annexe aux comptes annuels au 31 Décembre 2013

Informations générales

La société FIPP est une Société Anonyme à Conseil d'Administration, régie par le droit français, au capital de 15.000.000 €, 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.

NOTE 1 : Evénements principaux de la période

1.1 Acquisition et Cession de titres de participation

La société Les DAUPHINS a été entièrement cédée pour un prix de 2 K€ le 20 juin 2013. Cette société ne portait plus ni bien immobilier, ni emprunt et n'avait plus d'activité opérationnelle.

Le 31 juillet 2013, la société FIPP a acquis auprès de la société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC, 1.672 parts de la société VENUS à leur juste valeur de 2.780 K€ basée sur la situation nette au 30 juin 2013. Par cette acquisition, le pourcentage de détention dans la société VENUS passe de 1,60% à 2,66%. Les autres parts de la société VENUS (97,34%) appartiennent à la société ACANTHE DEVELOPPEMENT.

La société FIPP a également acquis auprès de la société DESIGN et CREATION, 50,62% de la société FRANCE TOURISME IMMOBILIER le 18 décembre 2013. Le prix d'acquisition de 4.292 K€ a été établi sur la base de la quote-part de situation nette acquise au 30 novembre 2013. Cette société détient deux filiales la société SUISSE DESIGN ET CREATION et la société FIDRA.

La Société FRANCE TOURISME IMMOBILIER, inscrite sur le marché libre d'Euronext, a préalablement racheté à la société SCI LE BREVENT dont FIPP détient 100% des parts, l'hôtel Le Totem sis à Flaine (74). Le permis de construire visant ce bien a été transféré à son nom et elle va désormais porter le projet de transformation de l'ancien hôtel en résidence de tourisme.

1.2 Faits caractéristiques liés à l'activité immobilière

La société FIPP a cédé en avril 2013 les lots de copropriété, acquis au Blanc-Mesnil 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 : la valeur de rachat a été de 1.171 K€.

NOTE 2 : Contexte de l'élaboration de l'information financière

2.1 Généralités

Les comptes annuels ont été établis selon les conventions générales comptables, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de bases :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables,
- indépendance des exercices,

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode du coût historique.

2.2 Bases d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations

Les immeubles sont comptabilisés au coût historique.

Conformément au règlement CRC 02-10, afin de s'assurer que la valeur recouvrable des actifs immobiliers est supérieure à leur valeur nette comptable au bilan, un test de dépréciation est effectué en fin d'exercice afin de provisionner les pertes éventuelles par rapport à la valeur nette comptable du bilan.

Les principales estimations portent sur l'évaluation de la valeur recouvrable des immeubles.

Les critères d'évaluation sont ceux définis dans la Charte de l'Expertise en Evaluation immobilière.

La valeur vénale représente le prix que l'on peut espérer retirer de la vente de l'immeuble dans un délai de 6 mois environ, après mise sur le marché entourée de publicité, auprès d'un acheteur n'ayant pas de lien particulier avec le vendeur.

La situation locative des locaux a été prise en compte, les règles générales étant de :

- capitaliser la valeur locative des locaux libres à un taux plus élevé que celui retenu pour les locaux loués pour tenir compte du risque de vacance,
- faire varier le taux de rendement des locaux loués en fonction de la situation géographique, de la nature et de la qualité des immeubles, du niveau des loyers par rapport à la valeur locative et de la date des renouvellements de baux.

Les clauses et conditions des baux ont été prises en compte dans l'estimation et notamment la charge pour les locataires des éventuelles clauses exorbitantes du droit commun (taxe foncière, assurance de l'immeuble, grosses réparations de l'article 606 du Code Civil et honoraires de gestion).

Enfin, les immeubles ont été considérés comme en bon état d'entretien, les budgets de travaux à réaliser étant déduits.

Tout processus d'évaluation peut comporter certaines incertitudes qui peuvent avoir un impact sur le résultat futur des opérations.

2.3 Date de clôture

Les comptes annuels couvrent la période du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2013.

2.4 Régime S.I.I.C.

Pour rappel, la société FIPP SA a opté en date du 23 mars 2012, avec effet au 1er décembre 2012, pour le régime des Sociétés d'Investissement Immobilières Cotées.

Le régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) entraîne l'exonération d'impôts sur les sociétés sur les bénéfices provenant de la location d'immeuble (ou de sous-location d'immeubles pris en crédit-bail par contrat conclu ou acquis depuis le 1^{er} Mai 2005), des plus-values réalisées sur certaines cessions d'immeubles ou de participations dans des sociétés immobilières et de la distribution de dividendes par certaines filiales ; cette exonération est subordonnée à la distribution de :

- 95% des profits provenant de la location de biens immobiliers avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation ;
- 60% de plus-values dégagées à l'occasion de la cession de biens immobiliers et de la cession de certaines participations dans des sociétés immobilières, avant la fin du deuxième exercice suivant celui de leurs réalisations ;
- 100% des dividendes reçus de filiales ayant opté pour le régime fiscal des SIIC avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation.

2.5 Comparabilité des exercices

La comparabilité des exercices est altérée, en effet, la société a eu une activité opérationnelle sur une durée de 12 mois lors de cet exercice, contre un exercice précédent d'une durée de 13 mois.

NOTE 3 : Principes comptables et méthodes d'évaluation :

3.1 Immobilisations corporelles

Les valeurs brutes des immobilisations corporelles, pour chaque composant, sont évaluées à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport.

Les amortissements des immobilisations sont calculés selon la méthode linéaire sur les durées de vie estimées des différents composants suivantes :

Gros oeuvre	40 ans
Façades Etanchéités	15 ans
Installations Générales & Techniques	20 ans
Agencement Intérieur Décoration	10 ans
Matériel de Transport	5 ans
Matériel Informatique	3 ans
Site internet	3 ans

3.2 Immobilisations financières

Les titres de participations figurent au bilan pour leur coût d'acquisition ; ils sont, le cas échéant, dépréciés lorsque leur valeur d'inventaire, déterminée à partir de l'actif net comptable, des plus ou moins-values latentes, des perspectives de rentabilité ou du prix du marché, s'avère inférieure à leur coût d'acquisition. Dans le cas où cette valeur d'inventaire est négative, une provision pour dépréciation des comptes courants est comptabilisée et si cela n'est pas suffisant, une provision pour risques.

3.3 Créances

Les créances sont enregistrées pour leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque leur recouvrement est compromis.

3.4 Actions propres

La valeur d'inventaire des actions propres est évaluée selon la méthode du cours moyen du dernier mois de l'exercice. Une éventuelle dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à leur coût d'acquisition réévalué à la valeur de l'actif net réévalué (ANR) calculé (qui est supérieur à la valeur nette comptable).

Les sorties de titres sont effectuées selon la méthode du premier entré premier sorti.

3.5 Valeurs mobilières de placement

La valeur d'inventaire des valeurs mobilières de placement est évaluée selon la méthode du cours moyen du dernier mois de l'exercice. Une éventuelle dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à leur coût d'acquisition.

Les sorties de titres sont effectuées selon la méthode du premier entré premier sorti.

3.6 Impôt sur les sociétés

La société a opté pour le régime fiscal SIIC dont les principales caractéristiques sont décrites au paragraphe 2.4.

3.7 Chiffres d'affaires

Le Chiffre d'affaires « Services » provient des loyers facturés aux locataires des biens immobiliers loués par la société ainsi que des refacturations de frais de siège auprès des filiales.

NOTE 4 : Explications des postes du bilan et du compte de résultat

4.1 Immobilisations

(En milliers d'euros)

	Immobilisations			Amortissements / provisions				Net	
	Valeur brute	Augm.	Diminut.	Valeur brute	Amort. au	Augm.	Diminut.	Amort. au	31/12/2013
	31/12/2012			31/12/2013	31/12/2012			31/12/2013	
Immobilisations incorporelles									
Site internet		2		2		0		0	2
Immobilisations corporelles									
Terrains	504		194	310	56		56	0	310
Constructions	1 747		1 747	0	658		658	0	0
Mat de transport	1			1	0	0		0	0
Mat informatique	1	3		4	0	1		1	3
Immobilisations financières									
Titres de participation	51 485	7 212	469	58 228	791	136	236	691	57 537
Autres Prêts	2 344	3 330		5 674	0	3 100		3 100	2 574
Dépôts		28		28					28
TOTAL	56 081	10 575	2 410	64 246	1 505	3 237	949	3 793	60 453

Immobilisations corporelles

Les postes d'immobilisations corporelles comprennent un terrain situé à Verdun. L'ensemble de lots de copropriété détenu dans un immeuble à usage de bureaux sis au Blanc Mesnil a été cédé au crédit preneur qui a souhaité lever de façon anticipée l'option de rachat qui lui était offerte.

Immobilisations financières

- Titres de Participations :

Au 31 décembre 2013, les immobilisations financières sont provisionnées, le cas échéant, en tenant compte de la situation nette réévaluée des plus-values latentes existantes sur les immeubles.

Au cours de la période, la société FIPP a acquis 1.672 parts de la SNC VENUS et 14.801.586 actions de la SA FRANCE TOURISME IMMOBILIER et a cédé les parts de la SCI LES DAUPHINS ainsi que ceux de la SARL ARADIA, créée début 2013.

- Autres prêts :

Conformément à des accords conclus entre les deux sociétés, la société FIPP a accordé des avances supplémentaires de 3.330 K€ à la société FONCIERE PARIS NORD (FPN) dont le numéro siren est 542 030 200 par le biais de nouvelles avances (327 K€) et de rachat de créances. Au 31 décembre 2013, le prêt s'élevait à 5.674 K€.

Une provision pour dépréciation du prêt de 3.100 K€ a été comptabilisée. Le calcul de la dépréciation de la créance anticipe la perte de valeur du montant apporté à la capitalisation de la société FPN du fait des moins-values sous-jacentes de la société FPN à la date du 31 décembre 2013.

La société FPN envisage, afin de redresser sa situation nette actuellement fortement dégradée, de procéder à une émission d'obligations remboursables en actions et bons de souscription d'actions (ORABSA) payable par remise de créances liquides et exigibles. La société FIPP remettrait donc sa créance et serait propriétaire d'obligations remboursables en actions et à terme d'actions FPN. La valeur réelle de l'action FPN après cette opération nécessiterait la comptabilisation de la présente provision. La société FIPP serait propriétaire, après cette opération de 79,61% de la société FONCIERE PARIS NORD.

Tableau des Filiales et Participations

La date de clôture des comptes annuels des filiales de notre société est le 31 décembre 2013.

(En milliers d'euros)

Société	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote ppart du capital détenue en %	Valeur brute comptable des titres (a)	Valeur nette comptable des titres (b)	Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et aval donnés par la société	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)
A : filiales 50 % au moins									
ALLIANCE 95	113	11 317	100%	16 087	16 087			425	325
AXONNE SNC	1	-	100%					-	44
LE BREVENT	2 258	14 317	100%	16 672	16 672			604	385
SCI BRIAULX	1		100%	8 316	8 316			591	280
SCI BRIHAM	1		100%	3 486	3 486			249	50
KENTANA	31	459	100%	20	20			-	265
SCI LIPO	1		99.90%	1	-			-	291
SCI ROUSSEAU	2		100%	677	518			-	517
SNC SAMRIF	15	1 554	100%					116	311
SCI LE VOLTAIRE	4	326	100%	1 082	879			36	549
FTI (a)	7 311	1 965	50.62%	4 292	4 292			6 430	1 418
BSM	8	227	100%	420	412	494		36	6
B : filiales moins de 10%									
VENUS SNC	224 811	9 509	2.67%	7 175	6 854			2 253	7 461
			TOTAUX	58 227	57 536	494	-	10 740	7 132

(a) données issues des comptes de FTI au 31 mars 2013

Concernant les parts de la société VENUS, 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.acanthedevveloppement.fr).

4.2 Etat des créances

Evolution des créances

(En milliers d'euros)

Créances brutes	Au 31/12/13	Au 31/12/12	Evolution
Actif immobilisé			
Prêts Foncière Paris Nord (FPN)	5 674	2 344	3 330
Dépôt	28	0	28
Actif circulant			
Clients	223	1 011	-788
Etat et Collectivités	106	188	-82
Groupe et Associés	494	1 018	-524
Débiteurs divers	6	871	-865
Charges constatées d'avance	6	2	5
TOTAUX	6 537	5 433	1 104

- L'avance en prêt à FONCIERE PARIS NORD a augmentée de 3.330 K€ suite à des rachats de créances et de l'octroi d'avances supplémentaires,
- Le dépôt versé correspond au dépôt de garantie versé pour la location du siège social,
- Les créances AD INVEST (client et débiteur divers) ont été cédées à FONCIERE PARIS NORD et inscrit dans le compte de prêt pour 1,7 M€.

Echéancier des créances

(En milliers d'euros)

Créances	Montant brut	Montant net	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an
Actif immobilisé				
Prêts	5 674	2 574	2 574	0
Dépôt	28	28	0	28
Actif circulant				
Clients	223	223	223	0
Etat et Collectivités	106	106	106	0
Groupe et Associés	494	494	0	494
Débiteurs divers	6	6	6	0
Charges constatées d'avance	6	6	6	0
TOTAUX	6 537	3 437	2 915	521

Le sort de l'ensemble des créances détenues par FIPP sur les sociétés du groupe FONCIERE PARIS NORD est exposé dans la note 6 « Evénements postérieurs et Perspectives » de la présente annexe aux comptes annuels.

4.3: Valeur mobilière de placement

Dans le cadre du programme de rachat d'actions, FIPP SA a procédé à des rachats de ses actions propres au cours de la période et a également continué le contrat de liquidité concernant ses valeurs cotées. Le nombre d'actions propres détenues et leurs valorisations sont les suivants :

VALEURS (en K euros)	Nombres	Valeur brute	Valeur nette	Valorisation au cours de clôture
Actions propres	68 222	8.7	7.5	7.5
TOTAL	68 222	8.7	7.5	7.5

4.4 Capitaux propres

(En milliers d'euros)

	Capital Social	Réserve Légale	Prime d'apport	RAN	Amort. Dérogatoires	Résultat net	Total
Au 31/12/12	15 000	23	42 383	-1 824	3	25	55 610
Affectation Résultat				25		-25	0
Résultat au 31/12/13						-2 845	-2 845
Amort Dérogatoires					45		
TOTAUX	15 000	23	42 383	-1 799	48	-2 845	52 810

Composition du capital social

Au 31 décembre 2013, le capital social est composé de façon exclusive de 122.471.554 actions ordinaires entièrement libérées.

4.5 Etat des dettes

Evolution des dettes

(En milliers d'euros)

Dettes	Au 31/12/13	Au 31/12/12	Evolution
Emprunt et dettes financières auprès des étés de crédit	0	1	-1
Emprunt et dettes financières divers	0	139	-139
Dettes fournisseurs	404	802	-398
Dettes fiscales et sociales	78	423	-345
Comptes courants associés	7 765	0	7 765
Autres dettes	27	0	27
TOTAUX	8 274	1 364	6 909

Le poste « Emprunt et dettes financières divers » qui correspondait au dépôt versé (avance preneur) par le locataire AD INVEST sur les lots de bureaux situés au Blanc Mesnil a été remboursé suite à la levée d'option par ce dernier.

La variation du poste « Dettes Fournisseurs » (-398 K€) s'explique essentiellement par la diminution des factures non parvenues (- 389 K€) de refacturation de salaires et charges.

La variation du poste « Dettes Fiscales et sociales » (- 345 K€) s'explique essentiellement par le paiement des droits d'enregistrement sur les titres VENUS SNC (- 203 K€) réglés en janvier 2013 ainsi que la TVA Collectée (+133 K€).

Le compte courant créditeur correspond aux avances faites par les filiales de leurs excédents de trésorerie.

Echéancier des dettes

(En milliers d'euros)

Dettes	Montant	Echéance à un an au plus	à plus d'un an et - de 5 ans	à plus de 5 ans
Emprunt et dettes financières auprès des étés de crédit	0	0	0	0
Emprunt et dettes financières divers	0	0	0	0
Dettes fournisseurs	404	404	0	0
Dettes fiscales et sociales	78	78	0	0
Comptes courants associés	7 765	0	7 765	0
Autres dettes	27	27	0	0
TOTAUX	8 274	509	7 765	0

4.6 Dettes à payer et créances à recevoir

(En milliers d'euros)

Créances réalisables et disponibles	31/12/13	31/12/12	Variation	Dettes exigibles	31/12/13	31/12/12	Variation
Financières				Financières			
Intérêts courus/créances c/ct	10	113	-103	Intérêts courus/créances c/ct	59	0	59
d'exploitation				d'exploitation			
Clients	223	256	-33	Fournisseurs - FNP	398	787	-389
Etat	0	127	-127	Dettes fiscales et sociales	11	253	-242
				Autres dettes			
				Avoir à établir	27	-	27
TOTAL	233	496	-263	TOTAL	496	1 040	-545

4.7 Dépréciations

(En milliers d'euros)

Nature de la dépréciation	Montant au 31/12/12	Augmentation	Diminution		Montant au 31/12/13
			utilisées	non utilisées	
Terrain	56			56	0
Constructions	602			602	0
Titres de Participation	791	136		236	691
Amortissements dérogatoires	3	45			48
Comptes courants	706			706	0
Autres Immo Financières	0	3 100			3 100
Prov pour Risques et Charges		290			290
Actions propres	1	1			1
TOTAL	2 159	3 571	-	1 600	4 130

La provision constatée sur le terrain a été reprise suite à une nouvelle expertise ainsi que la provision sur les constructions suite à la cession du bien.

Les dotations de provision pour dépréciation des titres de participation concernent les sociétés VENUS (128 K€) et BSM (8 K€) et les reprises concernent ds sociétés LE VOLTAIRE (71 K€) et LE ROUSSEAU (165 K€).

Les amortissements dérogatoires correspondent à l'étalement des frais liés à l'acquisition des titres BSM (4 K€) et des parts VENUS (41 K€).

Une reprise de provision pour dépréciation du compte courant de la société LIPO a été comptabilisée pour 706 K€.

Les dotations de provisions pour dépréciation des autres immobilisations financières concernent le prêt accordé à la société FONCIERE PARIS NORD.

Une provision pour Risques et Charges a été constaté sur la société LIPO.

4.8 Les parties liées

BILAN	31/12/13	31/12/12	Var,	COMPTE DE RESULTAT	31/12/13	31/12/12
Participations	58 228	51 485	6 743	Sous traitance	-78	-329
Provisions s/participations	-691	-791	100	Personnel extérieur	-244	-308
Amortissements dérogatoires	-48	-3	-45	Amort dérogatoires	-45	-3
Provisions pour R&C	-290	0	-290	Charges d'intérêts s/cpte courant	-63	-2
Prêts Foncière Paris Nord	5 674	2 344	3 330	Quote-part de perte	-1 023	-180
Provision s/prêt	-3 100	0	-3 100	Quote-part de bénéfice	2 011	1 194
Dépôt versé	28	0	28	Loyers	123	537
Dépôt reçu	0	139	-139	Provision s/charges locatives	43	138
Compte courant Débiteur	484	905	-421	Prime CAP	0	-121
Int s/compte courant débiteur	10	113	-103	Location	-110	0
Prov s/comptes courant	0	-706	706	Charges locatives	-42	0
Compte courant Crédeur	-7 705	0	-7 705	Distributions	0	2 498
Int s/compte courant crédeur	-59	0	-59	Provision s/comptes courants	0	-65
Factures à établir	223	256	-33	Provisions s/titres de participation	-136	-279
Clients	0	755	-755	Reprise provision s/comptes courants	706	26
Débiteurs	0	870	-870	Prov pour R&C	-290	0
Factures non parvenues	-321	-704	383	VNC Immo fi cédées	-469	-2 691
Avoir à établir	-27	0	-27	Pdts de cession Immo Fi	3	340
				Refacturations de charges	190	226
				Revenus des comptes courants	32	166
				Reprise s/titres de participation	236	0
TOTAL	52 404	54 661	-2 257	TOTAL	842	1 149

Les transactions entre les parties liées ont été conclues à des conditions normales de marché, à ce titre elles ne nécessitent pas d'informations complémentaires visées à l'article R.123-198 11° du Code de Commerce.

4.9 Notes sur le compte de résultat

- Evolution du chiffre d'affaires

(En milliers d'euros)

Produits	Au 31/12/13	Au 31/12/12	variation
Produits de location	123	537	- 414
Produits liés aux charges refacturables	43	138	- 95
Refacturation de frais	190	226	- 36
Chiffres d'affaires	356	901	- 545

La société FIPP SA a une activité mixte holding et immobilière. Son chiffre d'affaires constate les produits de location des immeubles mais également des frais de siège refacturés aux filiales. La variation des produits de location a déjà été expliquée dans la note 1.

- Reprise de provision

Suite à la levée d'option du contrat de crédit-bail par AD INVEST (crédit-preneur) le 19 avril 2013, la société FIPP SA a repris la provision pour dépréciation pour 602 K€.

La provision pour dépréciation du terrain a également fait l'objet d'une reprise dans sa totalité pour 56 K€.

- Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation représentent pour l'exercice 1.003 K€ contre 1.873 K€ au titre du dernier exercice clos soit une baisse de 870 K€.

Cette baisse résulte notamment par la baisse de la refacturation de charges et de salaires (- 163 K€) mais aussi des dotations aux provisions comptabilisées en 2012 citées, ci-dessus, (- 658 K€).

Les principales charges d'exploitation sont :

- Des honoraires des auditeurs légaux pour 88 K€,
- Des honoraires d'avocats pour 33 K€,
- Des refacturations de personnels pour 244 K€,
- Des loyers et charges locatives pour 152 K€,
- Des facturations de sous-traitance (y compris loyers et charges locatives ainsi que des frais de managements) pour 78 K€,
- Des primes d'assurance pour 10 K€,
- Des frais de publicité financière pour 31 K€,
- Des impôts et taxes pour 45 K€,
- Des salaires et charges sociales pour 216 K€,
- Des dotations aux amortissements et aux provisions pour 1 K€.

Les quotes-parts de bénéfice des filiales s'élèvent à 2.011 K€. Ils se décomposent la manière suivante :

- Quote-part du bénéfice 2012 de la société BRIAULX d'un montant de 286 K€,
- Quote-part du bénéfice 2012 de la société LES DAUPHINS d'un montant de 845 K€,
- Quote-part du bénéfice 2012 de la société LE BREVENT d'un montant de 474 K€,
- Quote-part du bénéfice 2012 de la société BRIHAM d'un montant de 343 K€,
- Quote-part de bénéfice 2012 de la société AXONNE d'un montant de 63 K€.

et les quotes-parts de perte des filiales s'élèvent à 1.023 K€. Ils se décomposent la manière suivante :

- Quote-part de perte 2012 de la société LIPO d'un montant de 707 K€,
- Quote-part de perte 2012 de la société LE ROUSSEAU d'un montant de 231 K€,
- Quote-part de perte 2012 de la société LE VOLTAIRE d'un montant de 85 K€.

- Le résultat financier

Cette année, le résultat financier est une perte de 2.617 K€ et se décompose de la manière suivante :

- Des autres produits financiers (+32 K€) et autres charges financières (-63 K€) qui comprennent les intérêts sur les avances et prêts faits en compte courant,
- Des dotations de provisions pour dépréciation des titres de participation (-136 K€) concernent les sociétés VENUS (128 K€) et BSM (6 K€),
- D'une reprise de provision sur compte courant de +706 K€ et une reprise de provision sur titres de participation de +236 K€,
- D'une provision pour Risques et Charges de la société LIPO a été comptabilisée pour -290 K€.
- De la dotation de provision pour dépréciation de la créance FONCIERE PARIS NORD (-3.100 K€).

- Le résultat exceptionnel

Cette année, le résultat exceptionnel est négatif de 1.226 K€. Il représente essentiellement le résultat de cession des lots de copropriété (- 714 K€) compensée en partie par la reprise de provision citée plus haut (602 K€) ainsi que des loyers provenant de leur location et le résultat de cession des titres LES DAUPHINS (- 467 K€) dont le résultat 2012 a été pris en compte dans la quote-part de bénéfice pour 845 K€. Les autres composantes de ce résultat sont le résultat dégagé par les acquisitions et les cessions

de titres d'autocontrôle dans le cadre du contrat de liquidité (-1 K€) et les amortissements dérogatoires (-45 K€).

- Le résultat de l'exercice est une perte de 2.845 K€

Note 5 Autres Informations

La société emploie quatre personnes dont un dirigeant et un salarié à mi-temps au 31 décembre 2013.

Aucune avance ni crédit alloué aux dirigeants individuels n'a été observé sur l'exercice.

Les engagements en matière de retraite ne sont pas significatifs et ne font pas l'objet de provision.

Engagements donnés

Néant

Engagements reçus

Néant

Les déficits fiscaux et leurs variations se décomposent de la manière suivante :

	au 31/12/12	Déficits de l'année	au 31/12/13
Déficits ordinaires	2 089	3 808	5 898
Totaux	2 089	3 808	5 898

Ventilation de l'impôt entre résultat courant et résultat exceptionnel

Produits	2013	IFA	IS à 33,33%	IS à 16,50%	Total
Résultat d'exploitation	10				10
Opérations en commun	987				987
Résultat financier	-2 616				-2 616
Résultat exceptionnel	-1 226	0			-1 226
IS	0	0			0
Totaux	-2 845	0	0	0	-2 845

Note 6 Evènements postérieurs et perspectives

Au 31 décembre 2013, le solde net des créances détenues sur les sociétés du groupe FONCIERE PARIS NORD s'élevait à 2.574 K€.

Les discussions se poursuivent actuellement entre les deux groupes sur les différentes possibilités de capitaliser l'ensemble des créances de la société FIPP notamment une solution consistant en la possibilité de souscrire à un emprunt obligataire remboursable en actions à bon de souscription par compensation de nos créances.

Les perspectives de développement de FONCIERE PARIS NORD permettent, à ce stade, de conforter la valorisation de cet investissement.

La conversion des obligations remboursables en actions (ORA) permettrait dans un premier temps d'améliorer la situation nette du groupe FONCIERE PARIS NORD grâce à la capitalisation des créances et l'exercice (à terme) des bons de souscriptions d'actions (BSA) attachés aux ORA de lui apporter les fonds nécessaires pour la mise en œuvre du programme de réhabilitation et de restructuration du site du Blanc Mesnil (livraison de l'immeuble Le Bonaparte entièrement réhabilité et renommé ARCANIA et commercialisation des immeubles AMPERE et CONTINENTAL après leur changement d'affectation partiel).

FIPP

**Comptes consolidés
au 31 décembre 2013**

BILAN CONSOLIDES

(milliers d'euros)

31/12/2013

31/12/2012

Actif

Immeubles de placement	69 723	69 180
Immobilisations en cours		
Actifs corporels	37	33
Ecart d'acquisition		
Actifs incorporels	732	
Actifs financiers	9 578	8 629
Total actifs non courants	80 070	77 841
Stocks	143	
Clients et comptes rattachés	696	1 400
Autres créances	3 192	1 293
Autres actifs courants	13	10
Actifs financiers courants		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 406	609
Immeubles destinés à la vente		5 383
Total actifs courants	6 451	8 694
TOTAL ACTIF	86 521	86 535

(milliers d'euros)

31/12/2013

31/12/2012

Passifs et Capitaux propres

Capital	15 000	15 000
Réserves	52 790	51 107
Résultat net consolidé	(1 716)	2 986
Capitaux Propres attribuables aux propriétaires	66 074	69 093
Réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	4 168	
Résultats attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	(129)	
Total des Capitaux Propres	70 113	69 093
Passifs financiers non courants	9 412	12 851
Provisions pour risques et charges	171	
Impôts différés passifs		-
Total des passifs non courants	9 584	12 851
Passifs financiers courants	3 417	1 950
Dépôts et Cautionnement	223	513
Fournisseurs	1 721	833
Dette fiscales et sociales	682	773
Autres dettes	628	368
Autres passifs courants	153	155
Total des passifs courants	6 824	4 591
Total des passifs	16 408	17 442
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	86 521	86 535

FIPP		
Comptes au 31/12/2013		
Etat résumé du résultat net et des autres éléments du résultat global		
(milliers d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
<u>Etat du résultat net</u>		
Loyers	2 372	2 960
Charges locatives refacturées	386	642
Charges locatives globales	(1 224)	(1 454)
Revenus nets de nos immeubles	1 533	2 148
Revenus des autres activités	2	
Frais de personnel	(459)	(407)
Autres frais généraux	(711)	(740)
Autres produits et autres charges	(134)	(6)
Variation de valeur des immeubles de placement	1 582	1 626
Dotations aux autres amortissements et provisions	(3 310)	(207)
Reprises aux autres amortissements et provisions	102	286
Résultat opérationnel avant cession	(1 395)	2 701
Résultat de cession d'immeubles de placement	(324)	
Résultat opérationnel	(1 719)	2 701
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	()	(245)
- Coût de l'endettement financier brut	(244)	(496)
Coût de l'endettement financier net	(244)	(741)
Autres produits et charges financiers	16	1 027
Résultat avant impôts	(1 947)	2 986
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses		
Impôt sur les résultats	101	()
Résultat net	(1 845)	2 986
attribuable aux :		
Participations ne donnant pas le contrôle	(129)	
Propriétaires du groupe	(1 716)	2 986
Résultat par action		
Résultat de base par action (en €)	-0.014	0.024
Résultat dilué par action (en €)	-0.014	0.024
Résultat par action des activités poursuivies		
Résultat de base par action (en €)	-0.014	0.024
Résultat dilué par action (en €)	-0.014	0.024
Résultat net	(1 845)	2 582
<u>Autres éléments du résultat global</u>		
<i>Eléments recyclables ultérieurement en résultat net</i>		
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente	(171)	(193)
Ecart de conversion sur les états financiers d'une activité à l'étranger	(177)	201
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	(348)	8
Résultat Global Total de l'exercice	(2 193)	2 590
attribuable aux :		
Propriétaires du groupe	(2 045)	2 590
Participations ne donnant pas le contrôle	(149)	

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Part du groupe					Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto détenus	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres part groupe		
Capitaux propres au 30/11/2011	15 000	47 540	-9	8 542	71 073	0	71 073
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
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	2 994	2 994	-	2 994
Variation de périmètre				-75	-75		-75
Capitaux propres au 31/12/2013	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							-
Opérations sur titres auto détenus			-954		-954		954
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

Autres éléments du Résultat global

Réévaluation des actif financiers disponibles à la vente (Titre Vénus)	-171	K€
Ecart de conversion sur les états financiers d'une activité à l'étranger	-177	K€
	-348	K€

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE (K euros)

		31/12/2013	31/12/2012
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		(1 845)	2 669
<u>Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie</u>			
Amortissements et provisions		3 208	(192)
Variation de juste valeur sur les immeubles		(1 583)	(1 223)
Autres retraitements IFRS			
Autres charges et produits non décaissés		314	988
Incidence des variations de périmètre		31	
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		124	2 242
Coût de l'endettement net			
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		101	
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	A	22	2 242
Impôts versés	B	101	
Variation du BFR lié à l'activité	D	1 221	(1 356)
Flux net de trésorerie généré par l'activité	E=A+B+D	1 344	886
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations		(2 051)	(496)
Cessions d'immobilisations		7 171	1 030
Acquisitions d'immobilisations financières		(6 276)	(3 049)
Remboursement d'immobilisations financières		2 212	5
Incidence des variations de périmètre		2 522	
Variation des prêts et des avances consenties			6 000
Autres flux liés aux opérations d'investissement			1 519
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	F	3 578	5 009
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Augmentation de capital			
Versées par les actionnaires de la société mère			
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées			
Actionnaires dividendes dus (1)			
Dividendes versés			(4 897)
Acquisition de titres d'autocontrôle		(954)	(3)
Encaissements liés aux nouveaux emprunts			245
Remboursements d'emprunts		(1 887)	(566)
Intérêts nets versés			
Incidence des variations de périmètre			(157)
Autres flux liés aux opérations de financement		(290)	
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	G	(3 131)	(5 378)
Variation de trésorerie nette	E+F+G	1 792	517
Variation de trésorerie nette		1 792	517
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		609	44
Découverts bancaires			
VMP			48
		609	92
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		338	609
Découverts bancaires		(6)	
VMP		2 068	
		2 400	609

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2013

SOMMAIRE

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2013	0
SOMMAIRE.....	0
Note 1. Faits caractéristiques de l'exercice.....	2
1.1. Acquisitions et Cession de titres de participation.....	2
1.2. Faits caractéristiques liés à l'activité immobilière.....	2
1.3. Autres faits caractéristiques.....	3
Note 2. Principes et méthodes comptables.....	4
2.1. Contexte de l'élaboration de l'information financière.....	4
2.1.1. Liminaire.....	4
2.1.2. Principes généraux et déclaration de conformité.....	4
2.1.3. Méthodes comptables et de présentation	4
2.2. Recours à des estimations	5
2.3. Méthodes de consolidation	5
2.4. Regroupements d'entreprises (IFRS 3 révisée)	6
2.4.1. Regroupement d'entreprises	6
2.4.2. Acquisition d'un actif ou groupe d'actifs	6
2.5. Immeubles de placement	6
2.6. Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités cédées	8
2.7. Actifs corporels et incorporels	9
2.8. Contrats de location	9
2.8.1. Contrats de location financement	9
2.8.2. Contrats de location simple	9
2.9. Dépréciation d'actifs.....	9
2.10. Actifs financiers.....	10
2.10.1. Actifs financiers détenus à des fins de transaction	10
2.10.2. Placements détenus jusqu'à leur échéance	10
2.10.3. Les prêts et créances	11
2.10.4. Les actifs financiers disponibles à la vente.....	11
2.10.5. Actions propres	11
2.10.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie	11
2.11. Passifs financiers	12
2.12. Provisions	12
2.13. Impôt sur les résultats	12
2.14. Résultat par action	12
2.15. Revenus des immeubles.....	12
2.16. Résultat de cession des immeubles de placement.....	13
2.17. Secteurs opérationnels	13
Note 3. Périmètre de consolidation	14
3.1. Liste des sociétés consolidées.....	14
3.2. Evolution du périmètre	14
3.2.1. Acquisition de sociétés	15
3.3. Organigramme du groupe FIPP	16
Note 4. Notes annexes : bilan.....	17
4.1. Actifs non courants non financiers	17
4.1.1. Variation de la valeur des immeubles de placements.....	17
4.1.2. Variations des actifs corporels hors immeubles de placement	18
4.1.3. Variations des actifs incorporels.....	19

4.2. Actifs financiers courants et non courants.....	19
4.2.1. Actifs financiers non courants	20
4.2.2. Stock	21
4.2.3. Clients et comptes rattachés et autres créances	21
4.2.4. Trésorerie et équivalents de trésorerie	22
4.2.5. Immeubles destinés à la vente	22
4.3. Capitaux propres.....	23
4.3.1. Description de la structure du capital	23
4.3.2. L'information sur les pactes d'actionnaires.....	23
4.3.3. L'information spécifique lorsque la Société est contrôlée	23
4.3.4. Intérêts minoritaires	23
4.4. Passifs financiers	23
4.4.1. Détail des passifs financiers courants et non courants.....	23
4.5. Echancier et juste valeur des dettes	25
Note 5. Notes annexes : compte de résultat	27
5.1. Revenus nets des immeubles	27
5.2. Résultat opérationnel	28
5.3. Résultat net	29
5.4. Vérification de la charge d'impôt	29
Note 6. Secteurs opérationnels	30
Note 7. Engagements hors bilan.....	37
7.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé.....	37
7.1.1. Engagements donnés	37
7.1.2. Engagements reçus	37
7.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement	37
7.2.1. Engagements donnés	37
7.2.2. Engagements reçus	38
7.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe.....	38
7.3.1. Engagements donnés	38
7.3.2. Engagements reçus	38
Note 8. Exposition aux risques.....	39
Note 9. Autres informations	39
9.1. Actif net réévalué.....	39
9.2. Situation fiscale	43
9.3. Litiges et passifs éventuels	43
9.4. Entités ad hoc.....	45
9.5. Parties liées	45
9.6. Effectifs.....	46
9.7. Rémunérations	46
9.8. Résultat par action	47
9.9. Informations relatives aux locations au 31 décembre 2013.....	47
9.10. Evénements postérieurs et Perspectives	47

Note 1. Faits caractéristiques de l'exercice

Informations générales

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

1.1. Acquisitions et Cession de titres de participation

La société Les DAUPHINS a été entièrement cédée, le 20 juin 2013, 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, le 20 juin 2013, auprès de la société VENUS, qui est une filiale du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT.

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%. Les autres parts de la société VENUS (97,34%) appartiennent à la société ACANTHE DEVELOPPEMENT.

La société FIPP a également acquis, le 18 décembre 2013, auprès de la société DESIGN et CREATION, 50,62% de la société FRANCE TOURISME IMMOBILIER. Le prix d'acquisition de 4.292 K€ a été établi sur la base de la quote part de situation nette acquise au 30 novembre 2013. Cette société détient deux filiales la société SUISSE DESIGN ET CREATION et la société FIDRA.

Cette société, inscrite sur le marché libre d'Euronext, a préalablement racheté à la société SCI LE BREVENT dont FIPP détient 100% des parts, l'hôtel Le Totem sis à Flaine (74). Le permis de construire visant ce bien a été transféré à son nom et elle va désormais porter le projet de transformation de l'ancien hôtel en résidence de tourisme.

1.2. Faits caractéristiques liés à l'activité immobilière

La société FIPP a cédé en avril 2013 les lots de copropriété, acquis au Blanc-Mesnil 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. La valeur de rachat a été de 1.171 K€.

Le 16 juillet 2013, la société ADEL a cédé son bien immobilier sis au 88 Boulevard de Courcelles à Paris 8^{ème} 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.

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 va faire l'objet de travaux liés au permis modificatif que la société a obtenu et qui permettra d'augmenter la surface d'environ 100 m²

1.3. **Autres 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. Principes et méthodes comptables

2.1. Contexte de l'élaboration de l'information financière

2.1.1. Liminaire

La société anonyme FIPP, dont le siège social est au 2, rue Bassano à Paris 16^{ème} est l'entité consolidante du groupe FIPP. Elle est cotée sur Euronext Compartiment C et a pour monnaie fonctionnelle l'euro.

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés le 29 avril 2014 par le Conseil d'administration.

2.1.2. Principes généraux et déclaration de conformité

En application du règlement européen n°1606 / 2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du Groupe FIPP au 31 décembre 2013 (qui peuvent être consultés sur le site Internet du Groupe : www.f-i-p-p.com) ont été établis en conformité avec les normes comptables internationales telles qu'approuvées par l'Union européenne à la date de clôture de ces états financiers et qui sont d'application obligatoire à cette date.

L'ensemble des textes adoptés par l'Union européenne est disponible sur le site Internet de la Commission européenne à l'adresse suivante : http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm. Les normes internationales comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), les IAS (International Accounting Standards) et les interprétations de l'IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) et de la SIC.

2.1.3. Méthodes comptables et de présentation

Les comptes annuels sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2012, à l'exception des normes et amendements de normes applicables à compter du 1^{er} janvier 2013, de manière obligatoire ou par anticipation :

Normes d'application obligatoire en 2013

- IAS 1 amendée « Présentation des autres éléments de résultat global » ;
- IAS 19 amendée « Avantages au personnel » ;
- IAS 12 amendée « Recouvrement des actifs sous-jacents » ;
- IFRS 1 amendée « Subventions publiques » ;
- IFRS 7 amendée « Informations en annexes relatives à la compensation des actifs et des passifs financiers » ;
- IFRS 13 « Evaluation à la juste valeur » ;
- IFRIC 20 « Frais de déblaiement d'une mine à ciel ouvert » ;
- 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, intitulée « 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, et d'une part, les éléments qui pourront être recyclés en résultat net lorsque certaines conditions seront remplies.

Ces modifications sont formelles et ne change en rien le montant du résultat.

Les autres normes entrées en vigueur au 1^{er} janvier 2013 soit ne trouvent pas à s'appliquer dans le contexte de notre consolidation, soit n'ont pas d'incidence significative sur les comptes consolidés. Ainsi concernant la norme IFRS

13 qui définit la juste valeur comme le prix qui serait reçu d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre les participants du marché à la date d'évaluation, n'a pas d'incidence sur les méthodes et les hypothèses de valorisation de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2013, elle n'en modifie non plus le champ d'application.

Toutefois la nouvelle norme renforce les informations à présenter dans l'annexe aux 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^{er} janvier 2013, notamment :

- IAS 27 amendée « Etats financiers individuels » ;
- IAS 28 « Participation dans les entreprises associées et dans des coentreprises » ;
- IAS 32 amendée « Compensation des actifs et passifs financiers ».
- IAS 36 amendée « Informations à fournir concernant la valeur recouvrable des actifs non financiers »
- IFRS 10 « Etats financiers consolidés » ;
- IFRS 11 « Accords conjoints » ;
- IFRS 12 « Informations à fournir sur les participations dans les autres entités » ;

Le processus de détermination par le Groupe des impacts potentiels sur les états financiers consolidés est en cours d'évaluation mais il peut déjà être précisé que l'application des normes IFRS 10 et 11 sera sans incidence sur les modalités de consolidation et sur le périmètre de consolidation.

2.2. Recours à des 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. ... ; Des appréciations particulières sont portées pour tenir compte des spécificités de certains biens d'exception.
- 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 économiques différentes.

2.3. Méthodes de consolidation

Les filiales placées sous le contrôle exclusif de la société FIPP sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

Au 31 décembre 2013, l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation de la société FIPP est contrôlé exclusivement par cette dernière.

Deux filiales du groupe établissant leurs comptes respectivement en livres sterling (GBP) et en franc suisse (CHF), leur intégration est susceptible de générer des écarts de conversion.

L'ensemble des sociétés consolidées clôturent leurs comptes au 31 décembre à l'exception de la société KENTANA qui cloturant ses comptes sociaux au 30 septembre, il est établi un arrêté comptable spécifique au 31 décembre pour les besoins de la consolidation.

Pour la société SUISSE DESIGN ET CREATION une situation au 30 novembre 2013 a été retenue pour les besoins de la consolidation au 31 décembre 2013.

2.4. Regroupements d'entreprises (IFRS 3 révisée)

2.4.1. Regroupement d'entreprises

Lorsque le groupe détermine qu'une transaction constitue bien un regroupement d'entreprises, celui-ci est comptabilisé selon la méthode de l'acquisition. Selon cette méthode, lors de la première consolidation d'une entité sur laquelle le Groupe acquiert un contrôle exclusif :

- Les actifs identifiables acquis et les passifs repris sont évalués à leur juste valeur à la date de prise de contrôle. A ce titre, des travaux d'analyse, notamment sur l'évaluation des actifs immobiliers (immeubles et terrains) sont effectués à chaque acquisition d'entreprise.
- Les intérêts minoritaires sont évalués soit à la juste valeur, soit à leur quote-part dans l'actif net identifiable de l'entité acquise. Cette option est disponible au cas par cas pour chaque acquisition.

A cette date, le goodwill est évalué comme étant la différence entre :

- La juste valeur de la contrepartie transférée, augmentée du montant de toute participation ne donnant pas le contrôle (Intérêts minoritaires) dans l'entreprise acquise et, dans le cas d'un regroupement d'entreprises réalisé par étapes, de la juste valeur à la date d'acquisition de la participation précédemment détenue par l'acquéreur dans l'entreprise acquise, et
- Le montant net, à la date d'acquisition, des actifs identifiables acquis et des passifs repris.

L'évaluation des intérêts minoritaires à leur quote-part dans l'actif net identifiable a pour conséquence de calculer un goodwill sur la seule quote-part du capital acquis.

L'évaluation à la juste valeur des intérêts minoritaires a pour effet d'augmenter le goodwill à hauteur de la part attribuable à ces intérêts minoritaires, résultant ainsi en la constatation d'un goodwill dit « complet ».

Le prix d'acquisition et son affectation doivent être finalisés dans un délai de 12 mois à compter de la date d'acquisition, les ajustements constatés dans ce délai sont effectués relativement à des faits et des circonstances qui prévalaient à la date d'acquisition.

Si l'écart d'acquisition est négatif, il est constaté en profit directement au compte de résultat en tant qu'acquisition à des conditions avantageuses.

Ultérieurement, l'écart d'acquisition est évalué à son montant d'origine, diminué le cas échéant du cumul des pertes de valeur enregistrées (se reporter au paragraphe « Goodwill » ci-après).

En outre, les principes suivants s'appliquent aux regroupements d'entreprises :

- Tout ajustement éventuel du prix d'acquisition est comptabilisé à sa juste valeur dès la date d'acquisition, et tout ajustement ultérieur, survenant au-delà du délai d'affectation du prix d'acquisition (12 mois à compter de la date d'acquisition), est comptabilisé en résultat.
- Les coûts directs liés à l'acquisition sont constatés en charge de la période.
- Lors de l'acquisition ultérieure des intérêts minoritaires, le cas échéant, tout écart entre le prix effectivement payé et l'évaluation d'origine des intérêts minoritaires est imputé sur les capitaux propres du Groupe.

2.4.2. Acquisition d'un actif ou groupe d'actifs

Si les actifs acquis ne constituent pas une entreprise, les actifs ou groupe d'actifs acquis sont identifiés et comptabilisés en tant que tels, concomitamment avec les passifs repris ; les coûts du groupe sont attribués à chacun des actifs et passifs individuels identifiables proportionnellement à leur juste valeur à la date d'acquisition ; aucun goodwill ne peut être enregistré au titre de cette transaction.

2.5. Immeubles de placement

Selon la norme IAS 40 et ses amendements, un immeuble de placement est défini comme un bien immobilier détenu par le propriétaire ou par le preneur (dans le cadre d'un contrat de location-financement) pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou pour les deux à la fois par opposition à :

- 1) l'utilisation de l'immeuble dans la production, la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives,
- 2) la vente dans le cadre d'une activité ordinaire de transaction (marchands de biens).

La totalité du patrimoine du Groupe au 31 décembre 2013 entre dans la catégorie « immeubles de placement ».

Après leur comptabilisation initiale et selon la norme IAS 40, les immeubles de placement sont évalués :

- 1) soit à la juste valeur (avec comptabilisation des variations de valeur en résultat),
- 2) soit au coût amorti selon les modalités prescrites par la norme IAS 16.

Le Groupe FIPP a une politique de sélection exigeante de ses investissements, consistant à acquérir ou à garder uniquement des immeubles offrant une rentabilité élevée, et ayant un potentiel de revalorisation. Le Groupe FIPP a décidé conformément à la norme IAS 40, d'évaluer les immeubles de placement en juste valeur. Cette option a pour objet de refléter dans les comptes consolidés du Groupe FIPP les évolutions du marché des « immeubles de placement » et de donner au patrimoine sa valeur de marché. Cette option a pour impact l'enregistrement des variations de juste valeur en résultat.

La juste valeur est définie comme le « prix qui serait reçu d'un actif lors d'une transaction normale entre les participants du marché à la date de l'évaluation »). Dans la pratique, pour les immeubles de placement, elle est assimilée à la valeur vénale.

Les critères d'évaluation définis dans la « Charte de l'Expertise en Evaluation immobilière » sont destinés à déterminer la valeur vénale hors frais et droits de mutation. La valeur vénale étant définie comme indiquée ci-dessus, son appréciation se fait dans les conditions suivantes :

- la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- la disposition d'un délai raisonnable de négociation compte-tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- des conditions de mise en vente considérées comme normales, sans réserve et avec des moyens adéquats,
- que les parties en présence ne soient pas influencées par des raisons de convenance exceptionnelles

Pour la détermination de la juste valeur au 31 décembre 2013, le Groupe FIPP a confié à des experts externes reconnus le soin d'actualiser les expertises de son patrimoine immobilier.

La société CREDIT FONCIER EXPERTISE (4, quai de Bercy - 94220 CHARENTON) a évalué l'essentiel des biens. Certaines expertises ont cependant été faites par d'autres cabinets d'expertises reconnus (COLOMER EXPERTISES, CHESTERTON & HUMBERTS) en raison de leur spécificité.

L'évaluation immobilière a été réalisée selon les standards suivants, appliqués par l'ensemble des sociétés foncières cotées :

- La Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière,
- Les normes d'évaluation de la « Royal Institution of Chartered Surveyors » (Red book),
- Le Rapport COB de février 2000 (rapport BARTHES DE RUYTHER),

Les méthodes retenues sont les suivantes :

- Méthode par comparaison :

La méthode par comparaison : une analyse des transactions a été effectuée sur des biens les plus similaires possibles (nature, localisation,...) ayant eu lieu à une date la plus proche possible de la date d'expertises effectuée.

- Méthode par le revenu

La méthode par le revenu qui selon les cas, se décline comme suit :

- a) La méthode d'actualisation des flux :

Cette méthode consiste à actualiser les flux futurs nets générés par l'actif, ces flux étant déterminés d'une part par l'état locatif transmis, et d'autre part par le scénario locatif retenu par l'expert (renouvellements, départs, travaux...). Ces scénari consistent, dans la majorité des cas, à simuler un retour à la Valeur Locative de Marché, soit à l'échéance du bail, soit à la prochaine échéance triennale. Pour obtenir les flux nets, les charges non

récupérables sont déduites, à l'aide de ratios standards. Les flux nets sont ensuite actualisés à l'aide d'un «Equivalent Yield », indice OAT TEC 10 ans –coût des ressources), correspondant à une espérance de rentabilité sur le long terme pour chaque actif étudié. Ce taux est choisi par comparaison aux taux observés lors de transactions de marché récentes portant sur des actifs comparables.

b) La méthode par le rendement :

Le montant net théorique résulte du rapport entre la valeur locative du marché (hors taxes, hors charges) et la valeur vénale de l'immeuble considéré libre, frais d'acquisition compris. La méthode par le rendement résulte du rapport entre les loyers effectivement perçus (hors taxes, hors charges) et la valeur vénale de l'immeuble occupé, frais d'acquisition compris.

c) La méthode hôtelière :

Cette dernière tient compte de la catégorie de l'hôtel, du prix de location des chambres et d'un coefficient de fréquentation variable selon l'emplacement de l'hôtel.

d) La méthode du compte à rebours opérateur :

Cette méthode consiste à partir d'un prix de vente d'une opération projetée, à reconstituer les différents coûts grevant l'opération (coût de construction, frais financiers, honoraires, marge) pour parvenir par déduction en final à la valeur du terrain en question. Conformément aux prescriptions du rapport du groupe de travail mis en place par la COB (devenue l'AMF), sous la présidence de Monsieur Georges BARTHES DE RUYTHER, les experts ont réalisé leur approche de valorisation en appliquant à chaque immeuble les méthodes qui leur semblaient la plus appropriées sachant qu'une approche multicritère est appliquée chaque fois que cela est pertinent. Par voie de conséquence, les autres méthodes ont donc été écartées.

L'établissement de la juste valeur des immeubles de placement constitue le principal champ d'estimations nécessaire à l'arrêté des comptes consolidés (cf. § 2.2).

Eu égard à la typologie des niveaux de juste valeur définie par la norme IFRS 13, le groupe considère que la juste valeur des immeubles d'habitation établie majoritairement par comparaison relève du niveau 2 alors que la juste valeur des autres biens immobiliers (hôtels, résidences locatives, centres commerciaux....) ressortent du niveau 3.

Type de biens	Niveau de juste valeur	Juste valeur en K€	Méthode prioritaire d'évaluation	Taux de capitalisation	Taux de rendement net	test de sensibilité	
						variation de -0.25 du taux de capitalisation	variation de -10% des données du marché
Terrain / Habitation / Dépendance	2	25 550	Méthode par comparaison				21 245
Hôtels / Résidences locatives	3	42 173	Méthode par capitalisation	6.25 à 6.90 %	2.75 à 4.61 %	39 175	
Centres commerciaux (Bureaux + Commerces)	3	2 000	Méthode par capitalisation	8.50%	4.47%	1 860	

Aucun bien immobilier n'a fait l'objet d'un changement de niveau de juste valeur au cours de l'exercice.

Les données chiffrées de taux et de valeurs au m² par catégorie d'actif sont indiquées dans la note 9.

2.6. Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités cédées

Conformément à la norme IFRS 5, les actifs ou groupe d'actifs détenus en vue de la vente et les activités cédées satisfont à une telle classification si leur valeur comptable est principalement recouverte par une vente plutôt que par leur utilisation continue.

Cette condition est remplie lorsque la vente est hautement probable et que l'actif est disponible en vue de la vente dans son état actuel ; par ailleurs, la direction doit s'être engagée sur un plan de vente présentant un degré d'avancement suffisant, et la réalisation de la vente est attendue dans un délai de 12 mois à compter de la date de la classification de l'actif en tant que destiné à la vente.

Une entité doit évaluer un actif non courant classé comme détenu en vue de la vente au montant le plus bas entre sa valeur comptable et sa juste valeur diminuée des coûts de la vente. A compter de la date d'une telle classification, l'actif cesse d'être amorti.

Une activité abandonnée est une composante dont l'entité s'est séparée ou qui est classée comme détenue en vue de la vente, et :

- qui représente une ligne d'activité ou une région géographique principale et distincte,
- fait partie d'un plan unique et coordonné pour se séparer d'une ligne d'activité ou d'une région géographique principale et distincte,

ou

- est une filiale acquise exclusivement en vue de la revente.

2.7. Actifs corporels et incorporels

Les actifs corporels et incorporels à durée de vie définie sont comptabilisés à leur coût d'acquisition, diminué du cumul d'amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

Les amortissements sont calculés selon le mode linéaire sur les durées d'utilité estimées des actifs suivantes :

- matériel de bureau, informatique : 3 ans
- matériel de transport : 5 ans
- logiciels : 3 ans

Les marques ne sont pas amorties. Elles font l'objet de dépréciation si des indices de pertes de valeur sont détectés.

2.8. Contrats de location

2.8.1. Contrats de location financement

Selon la norme IAS 17, les biens acquis en location-financement sont immobilisés lorsque les contrats de location ont pour effet de transférer au Groupe la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de ces biens. Les critères d'appréciation de ces contrats sont fondés notamment sur :

- le rapport entre la durée de location des actifs et leur durée de vie,
- le total des paiements futurs rapporté à la juste valeur de l'actif financé,
- l'existence d'un transfert de propriété à l'issue du contrat de location,
- l'existence d'une option d'achat favorable,
- la nature spécifique de l'actif loué.

Les actifs détenus en vertu de contrats de location-financement sont amortis sur leur durée d'utilisation ou, lorsqu'elle est plus courte, sur la durée du contrat de location correspondant.

2.8.2. Contrats de location simple

Les contrats de location ne possédant pas les caractéristiques d'un contrat de location-financement sont enregistrés comme des contrats de location opérationnelle, et les loyers sont enregistrés en résultat.

2.9. Dépréciation d'actifs

Conformément à la norme IAS 36, les autres actifs immobilisés sont soumis à un test de dépréciation à chaque fois qu'un indice de pertes de valeur est identifié.

Le test de dépréciation consiste à comparer la valeur nette comptable de l'actif à sa valeur recouvrable, qui est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de cession et sa valeur d'utilité.

La valeur d'utilité correspond à la valeur actualisée des flux de trésorerie attendus de l'utilisation de l'actif (ou groupe d'actifs) et de son éventuelle cession.

La juste valeur diminuée des coûts de cession correspond au montant qui pourrait être obtenu de la vente de l'actif (ou groupe d'actifs), dans des conditions de concurrence normale, diminué des coûts directement liés à la cession.

Lorsque les tests effectués mettent en évidence une perte de valeur, celle-ci est comptabilisée afin que la valeur nette comptable de ces actifs n'excède pas leur valeur recouvrable.

2.10. Actifs financiers

Les actifs financiers, hors trésorerie et instruments dérivés actifs, sont classés dans l'une des six catégories suivantes :

- actifs détenus à des fins de transactions ;
- placements détenus jusqu'à l'échéance ;
- prêts et créances ;
- actifs financiers disponibles à la vente ;
- actions propres ;
- trésorerie et équivalents de trésorerie.

Le Groupe détermine la classification des actifs financiers lors de leur comptabilisation initiale, en fonction de l'intention suivant laquelle ils ont été acquis.

2.10.1. Actifs financiers détenus à des fins de transaction

Un actif financier est classé comme détenu à des fins de transaction s'il est :

- acquis principalement en vue d'être vendus ou rachetés à court terme (OPCVM, SICAV) ;
- une partie d'un portefeuille d'instruments financiers identifiés qui sont gérés ensemble et qui présente des indications d'un profil récent de prise de bénéfice à court terme ;
- un dérivé (à l'exception d'un dérivé qui est un instrument de couverture désigné et efficace).

Ces actifs financiers sont évalués à la juste valeur avec enregistrement des variations de juste valeur en résultat. Les actifs de cette catégorie sont classés parmi les actifs courants.

2.10.2. Placements détenus jusqu'à leur échéance

Les placements détenus jusqu'à leur échéance sont des actifs financiers non dérivés, assortis de paiements déterminés ou déterminables et d'une échéance fixée, que l'entreprise a l'intention manifeste et la capacité de conserver jusqu'à leur échéance sauf :

- ceux que l'entité a désignés, lors de leur comptabilisation initiale, comme étant à la juste valeur par le biais du compte de résultat ;
- ceux que l'entité désigne comme disponibles à la vente ;
- ceux qui répondent à la définition de prêts et de créances.

Après leur comptabilisation initiale, les placements détenus jusqu'à leur échéance sont évalués au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif.

Le coût amorti est calculé en prenant en compte toute décote ou prime lors de l'acquisition, sur la période allant de l'acquisition à l'échéance de remboursement. Pour les investissements comptabilisés en coût amorti, les profits ou pertes sont reconnus en résultat lorsque les investissements sont sortis, lorsqu'ils ont perdu de la valeur, et au travers du processus d'amortissement.

Ils font l'objet de tests de dépréciation en cas d'indication de perte de valeur. Une perte de valeur est comptabilisée si la valeur comptable est supérieure à la valeur recouvrable estimée.

Ces actifs sont inclus dans les actifs courants hormis ceux dont l'échéance est supérieure à 12 mois après la date de

clôture.

2.10.3. Les prêts et créances

Les prêts et créances sont des actifs financiers non dérivés à paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif à l'exception de :

- ceux que l'entité a désignés, lors de leur comptabilisation initiale, comme étant à la juste valeur par le biais du compte de résultat ;
- ceux que l'entité, lors de leur comptabilisation initiale, désigne comme disponibles à la vente ;
- ceux pour lesquels le porteur peut ne pas recouvrer la quasi-totalité de son investissement initial, pour d'autres raisons que la détérioration du crédit, qui doivent être classés comme disponibles à la vente.

Les prêts et créances accordés sont évalués selon la méthode du coût historique (coût amorti) ou du taux d'intérêt effectif. Leur valeur au bilan comprend le capital restant dû, majoré des intérêts courus. Ils font l'objet de tests de valeur recouvrable, effectués dès l'apparition d'indices indiquant que celle-ci serait inférieure à la valeur au bilan de ces actifs et au minimum à chaque arrêté comptable. Lorsque la valeur recouvrable est inférieure à la valeur comptable, une perte de valeur est enregistrée en compte de résultat.

Sont retenus comme indices de dépréciation, en premier lieu tout retard de paiement à une échéance et plus généralement, toute information défavorable quant à la solvabilité du débiteur.

Ces actifs sont inclus dans les actifs courants hormis ceux dont l'échéance est supérieure à 12 mois après la date de clôture.

2.10.4. Les actifs financiers disponibles à la vente

Les actifs financiers disponibles à la vente sont les actifs financiers non dérivés qui ne font pas partie des catégories précitées. Ces actifs sont inclus dans les actifs non courants sauf si le Groupe estime les vendre dans les 12 mois suivant la date de clôture.

Ces actifs sont évalués selon leur valeur liquidative ou de cotation en fonction de la nature de l'instrument.

Les variations de juste valeur constatées sont comptabilisées dans les capitaux propres jusqu'à leur cession, à l'exception des pertes de valeur qui sont enregistrées en résultat lors de leur détermination.

Les pertes et gains de change des actifs en devises sont enregistrés en résultat pour les actifs monétaires et en capitaux propres pour les actifs non monétaires.

Cette catégorie comprend principalement les titres de participation non consolidés et les valeurs mobilières qui ne répondent pas aux autres définitions d'actifs financiers. Ils sont classés en autres actifs, courants et non courants et en trésorerie.

2.10.5. Actions propres

Conformément à la norme IAS 32, tous les titres d'autocontrôle détenus par le Groupe sont enregistrés en diminution des capitaux propres pour leur coût d'acquisition. Les cessions ultérieures sont imputées directement en capitaux propres et ne donnent lieu à l'enregistrement d'aucun résultat.

2.10.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie regroupe les liquidités en comptes bancaires et les liquidités détenues en caisses.

Les équivalents de trésorerie sont détenus pour faire face aux engagements de trésorerie à court terme plutôt que pour un placement ou d'autres finalités. Pour cela, ils doivent être facilement convertibles en un montant de trésorerie connu et être soumis à un risque négligeable de changement de valeur et ne sauraient avoir une échéance supérieure à 3 mois au moment de leur acquisition.

2.11. Passifs financiers

Les passifs financiers sont présentés au coût amorti (net du coût de transaction et des frais accessoires) selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

2.12. Provisions

Selon la norme IAS 37, une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, et qu'il est probable qu'une sortie de ressource sans contrepartie au moins équivalente (au profit d'un tiers) représentative d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation et, que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable. La provision est estimée en prenant en considération les hypothèses les plus probables à la date d'arrêtée des comptes.

Si l'effet de la valeur temps est significatif, la provision est actualisée. Le taux d'actualisation utilisé pour déterminer la valeur actualisée reflète les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et les risques inhérents à l'obligation. L'augmentation du montant de la provision résultant de l'actualisation est comptabilisée en charges financières.

Les passifs qui répondent aux définitions suivantes sont indiqués en annexe en tant que passifs éventuels :

- une obligation potentielle résultant d'événements passés et dont l'existence ne sera confirmée que par la survenance d'un ou de plusieurs événements futurs incertains et hors du contrôle de l'entité ;
- une obligation actuelle résultant d'événements passés mais qui n'est pas comptabilisée car il n'est pas probable qu'une sortie de ressources soit nécessaire pour éteindre l'obligation ou bien que le montant de l'obligation ne puisse être évaluée avec une fiabilité suffisante.

2.13. Impôt sur les résultats

La société FIPP et certaines de ses filiales ont opté pour le régime fiscal des SIIC avec effet au 1^{er} décembre 2011. De ce fait, le résultat relatif au secteur immobilier sera exonéré d'impôt sur les sociétés, les autres éléments du résultat y étant soumis.

La charge d'impôt comptabilisée est issue du secteur non immobilier.

La charge d'impôt est égale à la somme de l'impôt courant et de l'impôt différé. L'impôt courant est l'impôt dû au titre de l'exercice.

Les impôts différés correspondent à l'ensemble des différences temporelles entre les résultats comptables et fiscaux apparaissant lorsque la valeur comptable d'un actif ou d'un passif est différente de sa valeur fiscale. Ces différences génèrent des actifs et passifs d'impôts qualifiés de différés, ceux-ci sont calculés selon la méthode du report variable.

2.14. Résultat par action

Conformément à la norme IAS 33, le résultat de base par action est obtenu en divisant le « Résultat - part du Groupe » par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice.

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation est calculé sur la base des différentes évolutions du capital social, corrigées, le cas échéant, des détentions par le Groupe de ses propres actions.

Le résultat dilué par action est calculé en divisant le « Résultat – Part du Groupe » par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation majoré de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives.

2.15. Revenus des immeubles

Les loyers sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée du bail et prennent en compte l'ensemble des remises

accordées.

Les charges locatives refacturées et les charges locatives globales sont comptabilisées au fur et à mesure de leur engagement.

Les contrats de baux signés entre le groupe et ses locataires sont des contrats de location simple au sens de l'IAS 17. De manière générale, les baux incluent une clause de renouvellement de la période de location et une clause de réindexation du loyer ainsi que toutes les clauses généralement stipulées dans ce type de contrat.

Les informations complémentaires à la norme IFRS 7 sont présentées dans la note 9.9.

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

2.16. Résultat de cession des immeubles de placement

Le résultat de cession d'immeubles de placement est constitué de la différence entre, d'une part, le prix de vente et les reprises de dépréciation, et d'autre part, la valeur nette comptable consolidée augmentée des frais de cessions.

2.17. Secteurs opérationnels

Conformément à la norme IFRS 8 « Secteurs opérationnels », l'information sectorielle présentée est établie sur la base des données de gestion internes utilisées pour l'analyse de la performance des activités et l'allocation des ressources par le « Principal Décideur Opérationnel ».

Un secteur opérationnel est une composante distincte du Groupe qui est engagée dans la fourniture de produits ou services distincts et qui est exposée à des risques et une rentabilité différents des risques et de la rentabilité des autres secteurs opérationnels.

Les secteurs opérationnels existants au 31 décembre 2013 sont les suivants :

- Bureaux,
- Commerces,
- Hôtels,
- Habitations.

De plus, le marché fluctuant en fonction de l'emplacement géographique, une présentation par zone géographique est également fournie, distinguant les quatre zones suivantes :

- Paris,
- Région Parisienne (hors Paris),
- Province,
- Etranger

Un résultat net est présenté pour chaque secteur. Les immeubles de placements ainsi que les passifs financiers courants et non courants sont également présentés par secteur.

Note 3. Périmètre de consolidation

3.1. 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 BRUXELLES	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%
Entrée dans le périmètre de consolidation				
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	B61106	100%	51%
Sortie dans le périmètre de consolidation				
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				

3.2. Evolution du périmètre

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€.

La société FIPP a également acquis auprès de la société DESIGN ET CREATION, 50,62% de la société FRANCE TOURISME IMMOBILIER. Le prix d'acquisition de 4.292 K€ a été établi sur la base de la quote part de situation nette acquise au 30 novembre 2013, aucun écart de valorisation n'a été identifié lors de cette acquisition.

La société FRANCE TOURISME IMMOBILIER détient deux filiales la société SUISSE DESIGN ET CREATION de droit suisse et la société FIDRA de droit luxembourgeois. Ces deux sociétés ont par conséquent rejoint le périmètre de consolidation.

3.2.1. Acquisition de sociétés

Les indications requises par la norme IFRS 3 R, (notamment le nom des sociétés acquises, le pourcentage de participation) sont mentionnés dans la note 1.1.

D'autre part, l'acquisition de la société a été intégralement réglée en numéraire par la société FIPP.

Le détail de leurs principaux actifs sont décrit, ci-dessous :

Description des principaux actifs apportés :

Immobilisations financières	157 K€
Clients	304 K€
Autres créances	2.624 K€
Trésorerie	6.811 K€

Description des principaux passifs apportés :

Capitaux propres	8.524 K€
Dettes fournisseurs	964 K€

Aussi, FIPP s'est donc retrouvé propriétaire d'actifs principalement liés à l'ancienne activité de la société FRANCE TOURISME IMMOBILIER.

Les frais connexes à l'opération ne sont pas significatifs.

3.2.1.1. Quote-part de résultat des sociétés acquises depuis la date d'acquisition inclus dans l'état consolidé

La quote-part de résultat des sociétés acquises depuis la date d'acquisition inclus dans l'état consolidé est une perte de 42 K€.

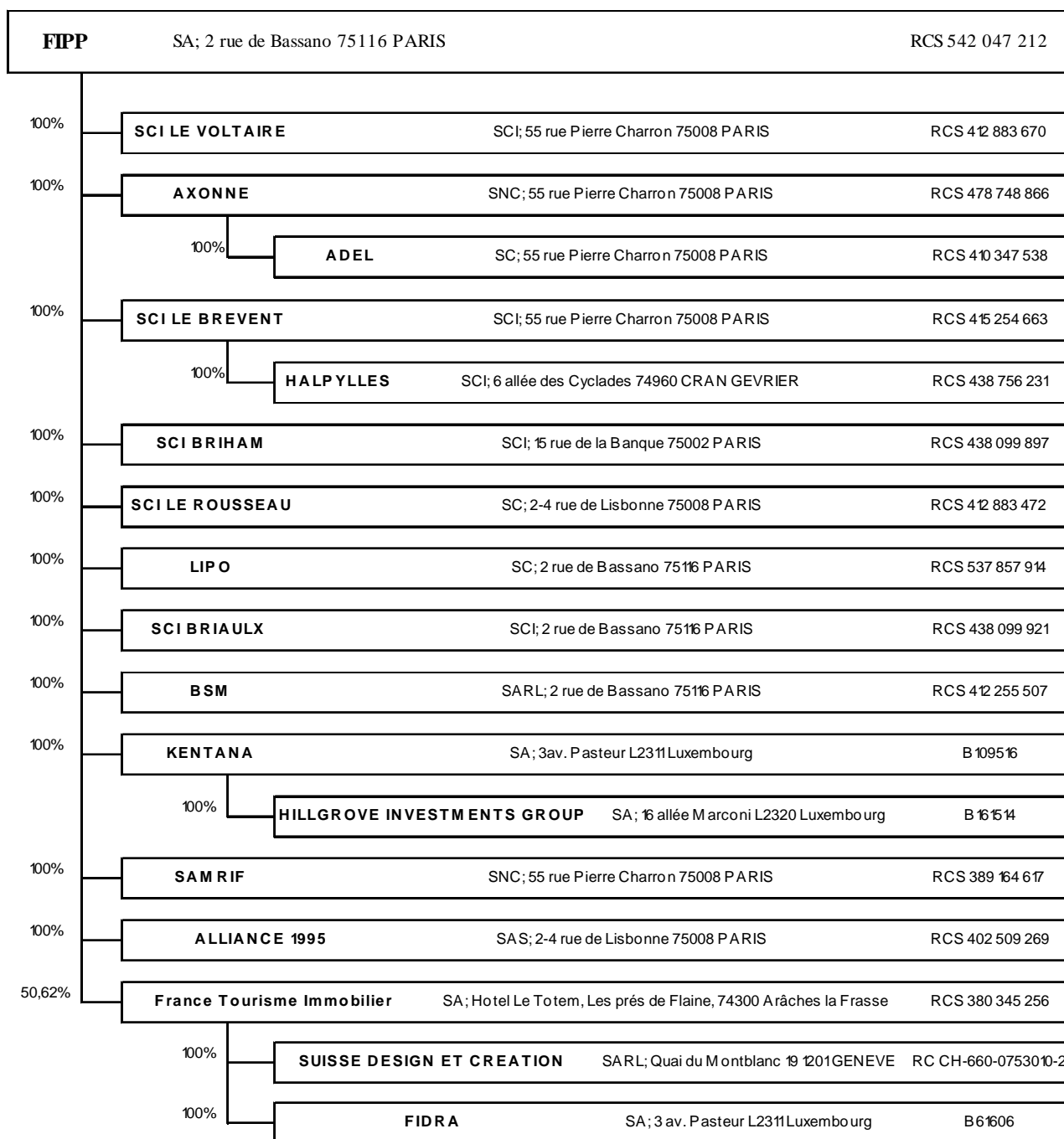
3.2.1.2. Résultat des sociétés acquises si elles avaient été détenues une année complète :

La société FRANCE TOURISME IMMOBILIER avait une activité principalement dans la joaillerie et l'horlogerie jusqu'à la cession de cette activité en juillet 2013, soit bien avant son acquisition par le Groupe FIPP. Le résultat de l'exercice avant l'acquisition résulte donc en grande partie d'une activité abandonnée. Par conséquent, la reprise des anciens éléments du compte de résultat n'est pas pertinente.

3.2.1.3. Impacts des apports sur les actifs et passifs du bilan consolidé :

Les impacts sur les actifs et passifs du bilan consolidé sont quasiment identiques aux principaux actifs et passifs apportés décrits, ci-dessus.

3.3. Organigramme du groupe FIPP



Note 4. Notes annexes : bilan

4.1. Actifs non courants non financiers

4.1.1. Variation de la valeur des immeubles de placements.

Au 31 décembre 2013 :

En K€	Valeur Nette Comptable 01/01/2013	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 31/12/2013
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) Il n'y a pas eu d'acquisition de société possédant des immeubles de placement sur l'exercice ;
- (3) Il n'y a pas eu de sortie du périmètre de société possédant des immeubles de placement ;
- (4) La cession des lots de copropriété situé rue de Chazelles à Paris ;
- (5) L'écart de change concerne l'immeuble sis à Londres ;
- (6) 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 ;
- (7) Il n'y a pas eu de transfert sur l'exercice.

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.

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, 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 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 Villeneuve d'Ascq (200 K€) ;
- (4) La cession de l'immeuble Les Dauphins à Ferney Voltaire est intervenu 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 situé 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.

4.1.2. Variations des actifs corporels hors immeubles de placement

Au 31 décembre 2013 :

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

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

Les actifs corporels hors immeubles de placement sont composés essentiellement de mobiliers de bureau et du matériels informatiques.

4.1.3. Variations des actifs incorporels

Au 31 décembre 2013 :

en K€	31/12/2012	Acquisitions	Cessions	Entrées de périmètre	31/12/2013
Valeurs Brutes	0	732	0	0	732
en K€	31/12/2012	Dotations	Cessions et Reprises	Entrées de périmètre	31/12/2013
Amortissements et dépréciations	0	0	0	0	0
Valeurs Nettes	0				732

Les immobilisations incorporelles sont composées de la marque JACQUES FATH (maroquinerie de luxe) pour 730 K€ et du site internet de la société pour 2 K€.

Ces immobilisations ont été acquises en fin d'année (décembre).

Au 31 décembre 2012 :

Il n'y avait pas d'actifs incorporels.

4.2. Actifs financiers courants et non courants

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

Actifs financiers en K€	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		9 578	2
Clients et comptes rattachés	-	-	696	-	696	696			696	N/A
Autres créances	-	-	3 192	-	3 192	3 192			3 192	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
Actifs financiers en K€	31/12/2012									
	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	-	-	4 565	4 063	8 629	4 565	4 063		8 629	2
Clients et comptes rattachés	-	-	1 400	-	1 400	1 400			1 400	N/A
Autres créances	-	-	1 293	-	1 293	1 293			1 293	N/A
Autres actifs courants	-	-	10	-	10	10			10	N/A
Actifs financiers courants	-	-	-	-	-	-			-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	609	-	-	-	609	-		609	609	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. Par ailleurs 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.

4.2.1. Actifs financiers non courants

Au 31 décembre 2013 :

Actifs financiers en K€	31/12/2012	Augmentations	Diminutions	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.acantheveloppement.fr).

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

(3) Le poste « prêts » comprend d'une part, le prêt consenti à la société FONCIERE PARIS NORD pour un solde net à la clôture de 2.574 K€. 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 K€ à la clôture précédente a été intégralement remboursé début 2013.

Au 31 décembre 2012 :

Actifs financiers en K€	31/12/2011	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	31/12/2012	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	-	-	4 063	-	4 063	-
Dépôts (fonds de roulement)(2)	17	-	5	-	12	12	-	-
Prêts (3)	5 652	-	1 098	-	4 554	2 210	2 344	-
Actif financier de transaction	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAUX	5 669	4 063	1 103	-	8 629	2 222	6 407	-

(1) Les actifs financiers disponibles à la vente sont constitués de 2.500 titres de la SNC 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 syndicats 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.

4.2.2. Stock

en K€	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

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

4.2.3. Clients et comptes rattachés et autres créances

Au 31 décembre 2013 :

en K€	31/12/2013					
	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	1 076	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 encaissée 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€.

Le sort de l'ensemble des créances détenues par FIPP sur les sociétés du groupe FONCIERE PARIS NORD (visées au 4.2.1 et 4.2.2) est exposé dans la note 9.10 « Evénements postérieurs et Perspectives » de la présente annexe aux comptes consolidés.

Les créances sur les sociétés du groupe FONCIERE PARIS NORD font l'objet d'une dépréciation dont le calcul anticipe la perte de valeur sur le montant apporté pour la capitalisation à FONCIERE PARIS NORD, du fait des moins values sous jacente à cette opération chez FONCIERE PARIS NORD à la date du 31 décembre 2013.

Au 31 décembre 2012 :

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
Clients et comptes rattachés	1 702	302	1 400	1 400	-
Autres créances	1 293	-	1 293	1 293	-
TOTAUX	2 995	302	2 693	2 693	-

Les créances clients incluent notamment les créances des loyers de crédit bail sur le bien immobilier sis au Centre d’Affaires Paris Nord (755 K€) contrat consenti à la société AD INVEST, filiale de la société FONCIERE PARIS NORD et des créances sur le locataire de l’Hotel du Parc des Expositions à Vanves (172 K€).

Les autres créances au 31 décembre 2012, sont composées principalement de :

- Les créances rachetées aux organismes de crédit bail auxquels a été racheté le bien immobilier du Centre d’Affaires Paris Nord. Ces créances concernent des loyers non réglés par le crédit preneur la société AD INVEST (868 K€), filiale de la société FONCIERE PARIS NORD ;
- Une avance sur les frais liés à l’acquisition du terrain à Charles Street à Londres pour 74 K€ ;
- La TVA déductible pour 212 K€ ;
- Les créances sur les gestionnaires d’immeubles pour 66 K€.

4.2.4. Trésorerie et équivalents de trésorerie

en milliers d'€	Valeur nette 31/12/2013	Valeur nette 31/12/2012
SICAV monétaires	2 068	0
Disponibilités	338	609
Total	2 406	609

Les flux de trésorerie qui ont conduit à l’augmentation de trésorerie par rapport à la clôture précédente sont décrits dans le tableaux de flux.

4.2.5. Immeubles destinés à la vente

Au 31 décembre 2012, les immeubles Le Rousseau et Le Voltaire, sis à Lognes avaient été reclassés en immeubles destinés à la vente pour une valeur de 4.100 K€. Il en était de même pour les lots de copropriété sis au Centre d’Affaires au Blanc-Mesnil pour 1.283 K€.

Un tel reclassement est opéré au titre de la norme IFRS 5 lorsqu’une vente d’actif ne comporte plus aucun aléa et se réalise donc postérieurement à la clôture de l’exercice mais antérieurement à la date d’arrêt des comptes de cette même période.

Au 31 décembre 2013 aucun immeuble ne répond à cette définition.

4.3. Capitaux propres

Au 31 décembre 2013, le capital social est composé de 122.471.554 actions pour un montant global de 15.000.000 d'euros. Il est entièrement libéré. Les actions sont nominatives ou au porteur.

A cette date, l'autocontrôle et l'autodétention représentaient 6.868.682 actions valorisé à 961 K€.

4.3.1. Description de la structure du capital

	ACTIONNARIAT FIPP au 31/12/13			ACTIONNARIAT FIPP au 31/12/12		
	Actions	% de capital	% de droits de vote	Actions	% de capital	% de droits de vote
Monsieur Alain Duménil	137 000	0,11%	0,12%	137 000	0,11%	0,11%
Rodra Investissement	59 437 076	48,53%	51,41%	59 437 076	48,53%	48,55%
Surbak	0	0,00%	0,00%	5 366 209	4,38%	4,38%
Bruxys	0	0,00%	0,00%	621	0,00%	0,00%
Acanthe Développement	0	0,00%	0,00%	1 471 651	1,20%	1,20%
FIPP (autodétention)	68 222	0,06%	0,00%	41 322	0,03%	0,00%
Kentana (autocontrôle)	1 449 251	1,18%	0,00%			
Alliance 1995 (autocontrôle)	5 351 209	4,37%	0,00%			
Détention directe et indirecte de Monsieur Alain Duménil	66 442 758	54,25%	51,53%	66 453 879	54,26%	54,25%
Flottant	56 028 796	45,75%	48,47%	56 017 675	45,74%	45,75%
Total	122 471 554	100,00%	100,00%	122 471 554	100,00%	100,00%

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

4.3.2. L'information sur les pactes d'actionnaires

Les obligations de déclaration et de publicité des pactes et conventions d'actionnaires sont encadrés par les dispositions de l'article L. 233-11 du code de commerce et l'article 223-18 du règlement général de l'AMF.

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

4.3.3. L'information spécifique lorsque la Société est contrôlée

La Société est contrôlée comme décrit ci-dessus ; toutefois, la Société estime qu'il n'existe pas de risque que le contrôle soit exercé de manière abusive.

4.3.4. Intérêts minoritaires

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

4.4. Passifs financiers

4.4.1. Détail des passifs financiers courants et non courants

Au 31 décembre 2013, le montant total des passifs financiers courants et non courants auprès des établissements bancaires s'élève à 12.829 K€ contre 14.801 K€ au 31 décembre 2012.

L'endettement net, calculé par différence entre les passifs financiers bruts envers les établissements bancaires et la trésorerie et équivalents de trésorerie, ressort à 10.423 K€ au 31 décembre 2013 contre 14.192 K€ au 31 décembre 2012.

Dettes en milliers d'€	31/12/2013	31/12/2012
Passifs non courants		
Emprunts obligataires convertibles		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit > 1 an	9 412	12 851
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	9 412	12 851
Passifs courants		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an (1)	3 376	1 887
Intérêts courus	41	63
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	3 417	1 950
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	12 829	14 801

(1) dont découvert bancaire 6 K€

Le capital restant dû des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ressort à 12.782 K€ au 31 décembre 2013. Ce montant est composé d'emprunts à taux variable.

Le tableau, ci-dessous, présente les échéances, la nature des taux et leur périodicité ou date de re-fixation pour tous les contrats souscrits au 31 décembre 2013.

Emprunt	Nature du taux	Date Changement de Taux	Date fin d'emprunt	TAUX	Parts				Capital restant dû au 31/12/2013
					< 3 mois	> 3 mois et < 1an	>1 an et < 5 ans	à + 5 ans	
Sous Total Taux Fixe									
Crédit Foncier	Euribor 3 Mois + 1,30 %	Trim	nov-2016	1.509%	47	145	412		604
Credit Agricole du Luxembourg	Euribor 3 Mois + 1 %	Annuel	sept-2017	1.534%			9 000		9 000
Sous Total Euribor					47	145	9 412		9 604
RBS COUTTS	LIBOR 6 MOIS +1,25%	Semestriel	sept-2018	1.844%	3 179				3 179
Sous Total Libor					3 179				3 179
TOTAL GENERAL					3 226	145	9 412		12 782

L'emprunt finançant l'un des biens à Courchevel a été remboursé en 2013. De même, l'emprunt finançant l'un des biens à Lognes a également été remboursé en 2013 lors de la cession de l'immeuble.

L'emprunt souscrit auprès de la RBS COUTTS est en cours de renégociation. De ce fait, il a été classé avec une échéance à moins de 3 mois.

4.5. Echéancier et juste valeur des dettes

Au 31 décembre 2013 :

en milliers d'€	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à + de 5 ans	TOTAL	Coût amorti	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€

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

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

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

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- Les indemnités d'immobilisation perçues lors des promesses de ventes en cours pour 200 K€,
- Les impôts et taxes liés au sous-groupe FRANCE TOURISME IMMOBILIER pour 230 K€,
- Avoirs à établir pour 54 K€, correspondants à la reddition des comptes de locataires et de marchandises à retourner,
- Des clients créditeurs pour 139 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	0	0
Dettes fournisseurs	833	833	0	0
Dettes fiscales et sociales	773	773	0	0
Autres dettes	368	368	0	0
Autres passifs courants	155	155	0	0
TOTAUX	17 444	4 593	9 604	3 247

(1) dont intérêt courus 63 K€

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

- Les charges sociales pour 71 K€,
- TVA à payer sur encaissement pour 264 K€,
- Les droits d'enregistrement dus sur l'acquisition des titres de la société VENUS 203 K€ (réglé début janvier 2013),
- L'imposition latente sur l'écart d'évaluation constatée à l'entrée dans le périmètre de consolidation de la société BSM 179 K€,
- Taxes liées à la filiale HILLGROVE pour 53 K€,
- Taxes diverses pour 3 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- Les indemnités d'immobilisation perçues lors des promesses de ventes en cours 212 K€,
- Avoirs à établir pour 34 K€, correspondants à la reddition des comptes de locataires,
- Des clients créditeurs pour 122 K€.

Note 5. Notes annexes : compte de résultat

5.1. Revenus nets des immeubles

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

en milliers d'€	31/12/2013	31/12/2012
Loyers	2 372	2 960
Charges locatives refacturées	386	642
Charges locatives globales	(1 224)	(1 454)
Revenus nets des immeubles	1 533	2 148

Le Groupe a réalisé l'intégralité de son chiffre d'affaires de cette période en France 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 du fait de l'arrivée de cette activité dans le Groupe à la fin de l'exercice 2013.

Le chiffre d'affaires cumulé du groupe FIPP sur l'année 2013 s'établit à 2.758 K€ (dont 2.372 K€ de revenus locatifs et 386 K€ de charges locatives refacturées) contre 3.602K€ (dont 2.960 K€ de revenus locatifset 642 K€ de charges locatives refacturées) sur l'année 2012.

La variation du chiffre d'affaires de l'année 2013 par rapport à celui de l'année 2012 est essentiellement liée à la cession de certains biens immobiliers.

Ainsi, les biens cédés depuis début 2013 (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 cumulé de 202 K€ au 31 décembre 2013 contre 844 K€ sur l'année 2012.

Il est rappelé que FIPP a accepté de céder à son locataire les biens sis à l'angle des rues de Courcelles et de Chazelles à Paris (17^{ème}) et qu'il a été trouvé avec ce dernier un accord au titre du complément de l'indemnité d'occupation due pour la période du 1^{er} avril 2004 jusqu'au jour de la cession. Ce protocole d'accord a un impact positif de 272 K€ en termes de chiffre d'affaires sur l'exercice 2013.

Enfin, le 2 août 2013, la société SCI BRIHAM a conclu avec son locataire « Hôtel du Parc des Expositions » un protocole de résiliation anticipée de bail. Selon ce protocole, la société a renoncé à l'arriéré de loyers et charges (455 K€ TTC) mais a conservé à titre d'indemnité forfaitaire le dépôt de garantie du locataire (121 K€TTC). Il a été versé à ce dernier une indemnité de résiliation anticipée de 700 K€ permettant à la société de détenir un hôtel entièrement libre. Un permis de construire a été déposé en septembre et accepté en fin d'année 2013 : il devrait aboutir à la création d'environ 100 m² supplémentaires et, ajouté à des travaux de rénovation, à une nouvelle commercialisation du bien.

A périmètre constant, le chiffre d'affaires cumulé sur l'année 2013 ressort à 2.556 K€, en léger recul de 6%. La majeure partie de cette baisse est imputable au départ du locataire occupant l'hôtel le Totem en mai 2012 (- 206 K€ sur l'année). Cet immeuble doit faire l'objet d'une transformation en résidence de tourisme, projet pour lequel un permis de construire avait été obtenu et une recherche de financement est en cours.

Le chiffre d'affaires à périmètre constant est défini comme le chiffre d'affaires généré par la location des immeubles détenus au 31 décembre 2013 et qui étaient déjà présent à la clôture précédente. Par conséquent, le chiffre d'affaires généré par les immeubles acquis et des immeubles vendus sur l'exercice n'est pas pris en compte.

L'effet de l'indexation globale des loyers au 31 décembre 2013 est de 0,62%. Cet effet d'indexation porte uniquement sur la période de détention des immeubles de placement.

Le groupe n'a pas comptabilisé de loyers conditionnels sur l'exercice 2013.
La description générale des dispositions des contrats de location est faite dans la note 2.15.

5.2. 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'€	31/12/2013	31/12/2012
Revenus des autres activités	2	0
Frais de personnel	-459	-407
Autres frais généraux	-711	-740
Autres produits et autres charges	-134	-6
Variation de valeur des immeubles de placement	1 582	1 626
Dotations aux autres amortissements et provisions	-3 310	-207
Reprises aux autres amortissements et provisions	102	286
Charges d'Exploitation	-2 928	552
Résultat opérationnel avant cession	-1 395	2 701
Résultat de cession d'immeubles de placement	-324	0
Résultat Opérationnel	-1 719	2 701

A fin décembre 2013, le résultat opérationnel hors résultat de cession des immeubles de placement est une perte de 1.395 K€ contre un bénéfice de 2.701 K€ au 31 décembre 2012. Cette diminution du résultat opérationnel s'explique principalement par la comptabilisation d'une provision pour dépréciation des créances sur la société FONCIERE PARIS NORD pour 3.100 K€.

Les autres frais généraux de l'exercice sont principalement composés des frais suivants :

- d'honoraires (244 K€) dont les auditeurs financiers (94 K€) ; les honoraires juridiques (43 K€) ; les honoraires divers (107 K€).
- de frais de structure y compris la location et charges locatives des bureaux (236 K€) ;
- de frais de publication légales et financières (32 K€) ;
- de commissions bancaires (28 K€).

Les frais de personnel enregistrent à la fois les coûts de salaires et de charges sociales des salariés propres au groupe, et les refacturations de personnel d'entités externes qui travaillent pour le compte de FIPP.

La variation de juste valeur des immeubles de placement (1.582 K€) représentent l'évolution de la valeur des immeubles de placement sur l'exercice.

Les dotations aux autres amortissements et provisions enregistrent cet exercice principalement la dépréciation de la créances sur la société FONCIERE PARIS NORD (3.100 K€, Cf.§4.2.3) et de dépréciation de créances clients (128 K€).

D'autre part, les reprises de provisions (102 K€) concernent des créances clients devenues irrécouvrables à hauteur de 82 K€ (inclus dans les Autres produits et charges).

5.3. Résultat net

en milliers d'€	31/12/2013	31/12/2012
Résultat opérationnel	-1 719	2 701
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		
<i>Variation de la juste valeur des actifs financiers courants</i>	0	(245)
Sous total	0	(245)
Coût de l'endettement financier brut		
<i>Charges d'intérêts sur emprunts (T.I.E.)</i>	(244)	(496)
<i>Refacturation prime CAP</i>		
Sous total	(244)	(496)
Coût de l'endettement financier net	(244)	(741)
Autres produits et charges financiers	16	1 027
Résultat avant impôts	-1 947	2 986
Ecart d'acquisition négatif	-	-
Charge d'impôt	101	
Résultat net	-1 845	2 986
part du groupe	-1 716	2 986
part des minoritaires	-129	-

Les autres produits et charges financiers comprennent notamment les intérêts reçus de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT par une des filiales du groupe sur le prêts consenti l'exercice précédent et qui a été entièrement remboursé sur l'exercice 2013.

Le résultat net part du Groupe est une perte de 1.716 K€ au 31 décembre 2013 contre une bénéfice de 2986 K€ au 31 décembre 2012.

5.4. Vérification de la charge d'impôt

en K€	31/12/2013	31/12/2012
Résultat net	-1 845	2986
Charge/Produit d'impôt	101	
Résultat avant impôt	-1 744	2986
Taux d'impôt	33.33%	33.33%
Charge d'impôt théorique	-581	995
Impact fiscal des :		
- du régime SIIC	-561	-935
- différences permanentes	92	
- filiales étrangères	-69	-67
-imputations et créations de déficits fiscaux	1119	7
Charges d'impôt	0	0

Note 6. 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 du fait de l'arrivée de cette activité dans le Groupe à la fin de l'exercice 2013. Sa présentation et sa décomposition par secteurs opérationnels n'est pas pertinente vu les faibles montants.

Le patrimoine immobilier du Groupe représente au 31 décembre 2013 une surface totale de 35.947 m² (48.300 m² au 31 décembre 2012) répartie de la manière suivante :

Nature du patrimoine			Situation géographique		
En m ²	31-déc-13	31-déc-12	Répartition en % en fonction des m ²	31-déc-13	31-déc-12
Bureaux	1 695	11 687	Paris	0.0%	0.8%
Résidences Hôtelières	23 831	23 831	Région Parisienne (Hors Paris)	19.7%	39.4%
Habitations	1 502	1 502	Province	78.9%	58.7%
Surfaces commerciales	3 130	3 558	Etranger	1.4%	1.1%
Immeubles en restrucuration	5 676	5 676	Total	100.0%	100.0%
Divers (1)	113	2 046			
Total	35 947	48 300			

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

La surface des terrains non bâtis (à Verdun) au 31 décembre 2013 s'élève à 127 ares et 05 centiares.

L'activité du groupe au cours de l'exercice écoulé est décrite dans la note 1.1 du rapport de gestion sur les comptes clos le 31 décembre 2013.

Par secteur géographique	31-déc-13	31-déc-12
En K€		
Province	47 635	46 439
Paris et Région Parisienne	10 393	15 920
Etranger	11 695	11 886
Total	69 723	74 245

Au 31 décembre 2013

Compte de résultat par secteur d'activité au 31 décembre 2013

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Loyers	146	413	1 201	612	-	2 372
Charges locatives refacturées	56	26	167	137	-	386
Charges locatives globales	(170)	(265)	(352)	(168)	(269)	(1 224)
Revenus nets des immeubles	32	174	1 016	581	(269)	1 534
Revenus de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Charges de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Variation stock immeubles	-	-	-	-	-	-
Revenus net de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Revenus des autres activités	-	-	-	-	2	2
Frais de personnel (1)	(21)	(40)	(305)	(19)	(74)	(459)
Autres frais généraux (2)	(33)	(62)	(472)	(30)	(114)	(711)
Autres produits et charges	(6)	(116)	2	9	(23)	(134)
Variation de valeur des immeubles de placement	-	-	1 455	59	68	1 582
Dotations aux autres amortissements et provisions	(3 100)	(36)	(38)	(1)	(135)	(3 310)
Reprise des autres amortissements et provisions	10	91	-	-	-	102
Résultat de cession immeubles de placement	(8)	(204)	-	-	(112)	(324)
Produits de trésorerie	-	-	-	-	-	-
Coût de l'endettement financier brut	(12)	(21)	(162)	(10)	(39)	(244)
Autres produits et charges financiers	1	1	11	1	2	16
Résultat avant impôt	(3 137)	(213)	1 507	590	(694)	(1 947)
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	101	101
Résultat net	(3 137)	(213)	1 507	590	(593)	(1 845)

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2013

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable (1)	TOTAL
Actif						
Immeubles de placements	703	1 297	32 893	25 125	9 705	69 723
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	0
Passif						
Passif financiers non courants	-	-	412	9 000	-	9 412
Passifs financier courants	-	-	193	3 218	6	3 417

(1) Les éléments non affectables sont des actifs constitués principalement de l'immeuble en restructuration et de terrain.

Les passifs financiers non affectables sont des découverts bancaires.

Acquisitions d'actifs sectoriels évaluée au 31/12/2013 : Néant

Au 31 décembre 2012

Compte de résultat par secteur d'activité au 31 décembre 2012

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Loyers	656	160	1 526	619	-	2 960
Charges locatives refacturées	193	33	279	137	-	642
Charges locatives globales	(525)	(306)	(371)	(165)	(86)	(1 454)
Revenus nets des immeubles	324	(113)	1 434	591	(86)	2 149
Revenus de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Charges de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Variation stock immeubles	-	-	-	-	-	-
Revenus net de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Revenus des autres activités	-	-	-	-	-	-
Frais de personnel (1)	(99)	(30)	(200)	(13)	(65)	(407)
Autres frais généraux (2)	(179)	(55)	(365)	(23)	(118)	(740)
Autres produits et charges	(250)	103	6	135	-	(6)
Variation de valeur des immeubles de placement	(817)	(151)	2 730	49	(184)	1 626
Dotations aux autres amortissements et provisions	(117)	(82)	(4)	(3)	-	(207)
Reprise des autres amortissements et provisions	252	33	-	-	-	286
Résultat de cession immeubles de placement	-	-	-	-	-	-
Produits de trésorerie	(59)	(18)	(121)	(8)	(39)	(245)
Coût de l'endettement financier brut	(120)	(37)	(245)	(15)	(79)	(496)
Autres produits et charges financiers	248	76	507	32	164	1 027
Résultat avant impôt	(817)	(274)	3 742	745	(407)	2 986
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	-	-
Résultat net	(817)	(274)	3 742	745	(407)	2 986

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

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

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2012

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable (1)	TOTAL
Actif						
Immeubles de placements	728	3 372	30 230	25 316	9 534	69 180
Immeubles destinés à la vente	5 003	-	-	-	380	5 383
Passif						
Passif financiers non courants	-	-	604	12 247	-	12 851
Passifs financier courants	996	-	396	556	-	1 950

(1) Les éléments non affectables des actifs sont constitués principalement de l'immeuble en restructuration et de terrains.

Acquisitions d'actifs sectoriels évaluées au 31/12/2012

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtel	Habitation	non affectable	TOTAL
Immeubles de placement	-	-	-	1 230	-	1 230

Au 31 décembre 2013

Compte de résultat par zone géographique au 31 décembre 2013

(en K€)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
Loyers	326	479	1 297	269	-	2 372
Charges locatives refacturées	(3)	88	283	19	-	386
Charges locatives globales	(39)	(565)	(594)	(26)	-	(1 224)
Revenus nets des immeubles	284	2	986	262	-	1 533
Revenus de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Charges de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Variation stock immeubles	-	-	-	-	-	-
Revenus net de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Revenus des autres activités	-	-	-	-	2	2
Frais de personnel (1)	-	(90)	(362)	(6)	-	(459)
Autres frais généraux (2)	-	(140)	(561)	(10)	-	(711)
Autres produits et charges	-	(117)	9	(3)	(23)	(134)
Variation de valeur des immeubles de placement	-	635	888	59	-	1 582
Dotations aux autres amortissements et provisions	(2)	(3 139)	(35)	(21)	(113)	(3 310)
Reprise des autres amortissements et provisions	-	102	-	-	-	102
Résultat de cession immeubles de placement	(204)	(8)	(112)	-	-	(324)
Produits de trésorerie	-	-	-	-	-	-
Coût de l'endettement financier brut	-	(48)	(192)	(3)	-	(244)
Autres produits et charges financiers	-	3	13	-	-	16
Résultat avant impôt	78	(2 800)	634	278	(134)	(1 947)
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	101	101
Résultat net	78	(2 800)	634	278	(33)	(1 845)

Informations bilantielles par zone géographique au 31 décembre 2013

(en K€)	Paris	Région Parisienne Hors Paris	Province	Etranger	Non affectable (1)	TOTAL BILAN
Actif						
Immeubles de placement	-	10 393	47 635	11 695	-	69 723
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	0
Passif						
Passif financiers non courants	-	-	9 412	-	-	9 412
Passifs financier courants	-	-	229	3 182	6	3 417

(1) Les passifs financiers non affectables sont des découverts bancaires.

Acquisitions d'actifs sectoriels évaluées au 31/12/2013 : Néant

Au 31 décembre 2012

Compte de résultat par zone géographique au 31 décembre 2012

(en K€)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
Loyers	47	1 245	1 387	282	-	2 960
Charges locatives refacturées	3	237	374	29	-	642
Charges locatives globales	(32)	(794)	(546)	(81)	-	(1 454)
Revenus nets des immeubles	18	688	1 215	230	-	2 149
Revenus de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Charges de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Variation stock immeubles	-	-	-	-	-	-
Revenus net de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Revenus des autres activités	-	-	-	-	-	-
Frais de personnel (1)	(4)	(160)	(239)	(4)	-	(407)
Autres frais généraux (2)	(7)	(291)	(434)	(8)	-	(740)
Autres produits et charges	-	(148)	142	-	-	(6)
Variation de valeur des immeubles de placement	(151)	(817)	2 525	69	-	1 626
Dotations aux autres amortissements et provisions	(1)	(203)	(3)	-	-	(207)
Reprise des autres amortissements et provisions	-	286	-	-	-	286
Résultat de cession immeubles de placement	-	-	-	-	-	-
Produits de trésorerie	(2)	(96)	(144)	(3)	-	(245)
Coût de l'endettement financier brut	(4)	(195)	(292)	(5)	-	(496)
Autres produits et charges financiers	9	404	603	11	-	1 027
Résultat avant impôt	(142)	(532)	3 373	290	-	2 986
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	-	-
Résultat net	(142)	(532)	3 373	290	-	2 986

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

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

Informations bilantielles par zone géographique au 31 décembre 2012

(en K€)	Paris	Région Parisienne Hors Paris	Province	Etranger	Non affectable (1)	TOTAL BILAN
Actif						
Immeubles de placement	2 100	8 550	46 643	11 886	-	69 180
Immeubles destinés à la vente	-	5 383	-	-	-	5 383
Passif						
Passif financiers non courants	-	-	9 604	3 247	-	12 851
Passifs financier courants	-	1 209	723	17	-	1 950

(1) les passifs financiers non affectables sont des découverts bancaires

Acquisitions d'actifs sectoriels évaluées au 31/12/2012

(en K€)	Paris	Région Parisienne Hors Paris	Province	Etranger	TOTAL
Immeubles de placement	-	-	1 230	-	1 230

Note 7. Engagements hors bilan

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

7.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé

7.1.1. Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés liés au périmètre du groupe	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	31/12/2013 en K€	31/12/2012 en K€
Engagements de prise de participations	Néant	Néant	Néant
Engagements sur les entités ad hoc non consolidées mais susceptibles d'avoir des effets significatifs sur les états financiers	Néant	Néant	Néant
Autres	Néant	Néant	Néant

7.1.2. Engagements reçus

Engagements hors bilan reçus liés au périmètre du groupe	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	31/12/2013 en K€	31/12/2012 en K€
Engagements reçus dans des opérations spécifiques	Néant	Néant	Néant

7.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement

7.2.1. Engagements donnés

Les engagements listés, ci-dessous, garantissent des passifs inclus dans le bilan consolidé, et ne viennent donc pas s'additionner au montant de ces passifs.

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.

en milliers d' Euros	31/12/2013	31/12/2012
Cautions données au profit des établissements financiers	3 782	4 994
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles achetés Montant de l'emprunt restant du majoré d'un coefficient 1,2	15 339	17 685
Nantissements des loyers commerciaux	3 782	5 738

Ces montants des engagements donnés sur des emprunts auprès des établissements financiers figurent au passif du bilan à la clôture.

Durée des engagements

en milliers d' Euros	total au 31/12/13	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Cautions données	3 782	3 370	412	0
Hypothèques	15 339	4 044	11 295	0
Nantissements des loyers commerciaux	3 782	3 370	412	0

Les durées des engagements sont liées à celles des emprunts.

Nantissements Garanties et Sûretés :

Le nantissement de la totalité des parts de la SCI BRIHAM qui avait été consenti en garantie du remboursement d'un emprunt du Crédit Foncier, a disparu avec le remboursement à son terme dudit emprunt.

Autres engagements

La société HILLGROVE INVESTMENTS GROUP doit conserver un avoir minimum sur son solde bancaire 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.

Si ces deux conditions ne sont pas respectées, le prêteur pourrait exiger le remboursement anticipé de l'emprunt.

La société FIPP s'est engagée à ne pas céder les 1.672 parts VENUS acquises en 2013 au profit du CREDIT FONCIER DE FRANCE.

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

7.2.2. Engagements reçus

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT est caution de l'emprunt souscrit par la SCI BRIAULX auprès du CREDIT FONCIER pour un capital restant du au 31 décembre 2013 de 604 K€.

M. Alain DUMENIL est caution de l'emprunt souscrit par la filiale HILLGROVE INVESTMENTS GROUP à hauteur de 2.450 K£.

7.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe

7.3.1. Engagements donnés

La société FIPP s'est engagée envers la société Foncière Paris Nord à capitaliser l'intégralité de sa créance qui s'élève au 31 décembre 2013 à une valeur brute de 5.674 K€ (cf.9.10 Evènements postérieurs à l'exercice).

7.3.2. Engagements reçus

Néant

Note 8. Exposition aux risques

L'exposition aux risques et aux facteurs d'incertitude et de gestion de ceux-ci sont explicités en note 2.3 et 2.4 du rapport de gestion 2013.

Note 9. Autres informations

9.1. Actif net réévalué

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

- Contexte économique :

Tout comme en 2012, la croissance du PIB français est restée très faible : + 0,3%. Le taux de chômage représente 10,5% de la population active fin 2013. Dans ce contexte morose, les taux de refinancement historiquement bas ont permis au marché immobilier de connaître une activité soutenue de l'ordre de 15 milliards d'euros investis en France dans l'immobilier d'entreprises.

- Le Marché français :

L'immobilier de bureaux représente la majorité des investissements réalisés en France : 64%. La part des investissements dans les commerces progresse et passe de 24% en 2012 à 26% en 2013.

Le marché résidentiel haut de gamme et de prestige, en particulier en région parisienne et dans les stations de montagne « huppées », est toujours porté par une demande forte de la part d'investisseurs étrangers.

Après une belle année 2012, l'activité hôtelière française a connu une stagnation en 2013. Les établissements de milieu de gamme ont mieux résisté Le marché est affecté par une moindre fréquentation.

Les investisseurs restent intéressés par le marché hôtelier, en particulier en montagne, pour des établissements de moyenne capacité situés dans des stations tant familiales que sportives. Bien que spécifique, ce marché est attractif, en témoigne le vif intérêt porté cette année à un portefeuille de cinq hôtels dans les Alpes. L'arrivée de fonds de private equity est bien la preuve d'un marché recherché aux opportunités rares.

Les hôtels clubs ne sont pas en reste comme nous l'avons constaté ces dernières années avec la restructuration immobilière des actifs du Club Med. Malgré la spécificité de ces actifs, la liquidité de ses ensembles immobiliers se révèle satisfaisante. Les taux de rendement sur les hôtels clubs en station sont relativement stables, compris entre 6,25 et 7%. Cependant, les preneurs sont attentifs au taux d'effort (loyer/CA), limitant la progression des loyers potentiels.

Les résidences hôtelières tirent leur épingle du jeu dans ce contexte de crise. Parfaitement adaptées à la montagne, elles répondent à une demande économique, permettant une maîtrise de budget sans sacrifier le rapport qualité/prix du logement.

Dans cet environnement concurrentiel, les régions Rhône-Alpes et Ile De France restent les plus dynamiques.

Pour 2014, des perspectives économiques de reprises sont envisagées avec une croissance de 1% du PIB, bien trop lente et conditionnée. Cependant, cette faible croissance ne devrait pas être un obstacle pour les investisseurs immobiliers, toujours à la recherche de diversification de leur patrimoine. La France reste très attractive tant par son moteur qu'est Paris que par ses opportunités comme l'a démontré l'année 2013.

- **Le Marché londonien¹ :**

Avec une croissance de 1,9% en 2013, le PIB anglais affiche un rebond inattendu par rapport à 2012. Il faut en chercher en partie l'explication dans la très bonne tenue du marché immobilier, actif de part des financements importants en crédits hypothécaires facilités par la Banque d'Angleterre.

La croissance des prix de l'immobilier est de l'ordre de 7 à 8 % sur l'année. Et cette hausse est encore plus forte dans les grandes villes, en particulier à Londres.

Londres reste en effet une des villes les plus chères au monde. Avec une progression de 11% sur un an, le prix au m² ressort à 17 700 € dans le centre de la capitale britannique. Le marché est des plus dynamiques avec un délai de cession des biens entre 70 et 90 jours et ce malgré l'instauration d'une taxe de 7% sur les transactions supérieures à 2 millions de livres sterling. Ici encore, les faibles taux du marché monétaire sont sources de liquidités importantes pour les investisseurs. Malgré l'existence de baux emphytéotiques, limitant la valeur du bien en fonction de la durée du bail restant à courir, Londres est toujours aussi prisée.

Les français font partie des principaux animateurs du marché londonien, attirés par la sécurité et la stabilité. Les quartiers résidentiels haut de gamme sont toujours très recherchés et permettent également au marché locatif d'afficher des rendements supérieurs à 5% sur ce marché spécifique.

L'évolution du marché londonien en 2014 dépendra pour beaucoup du niveau des taux de crédit. D'ores et déjà, la Banque d'Angleterre a décidé en ce début d'année de calmer ce rythme de croissance des prix en resserrant l'accès aux crédits immobiliers. Le consensus plaide pour une accalmie des prix à la vente, voire une légère hausse.

- **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 & HUMBERTS) en raison de leur spécificité. Ces expertises ont été réalisées en date du 31 décembre 2013.

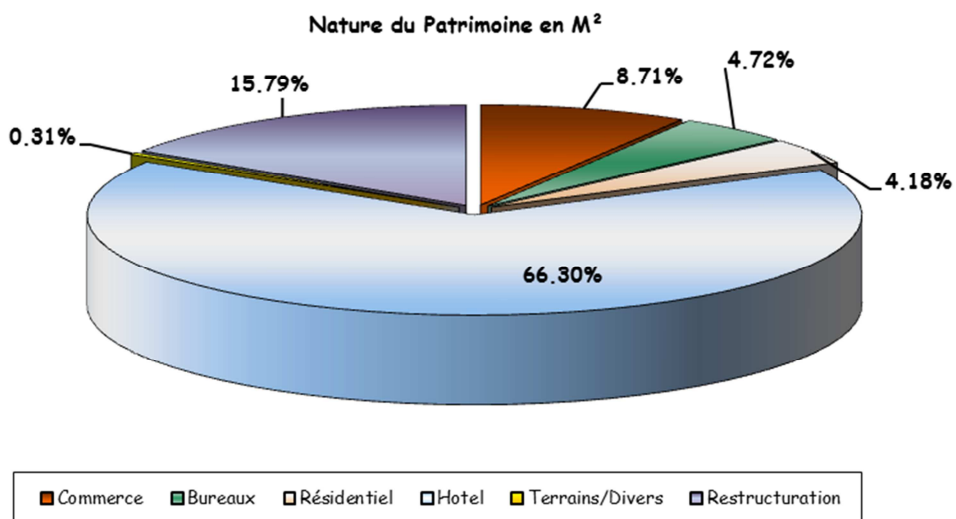
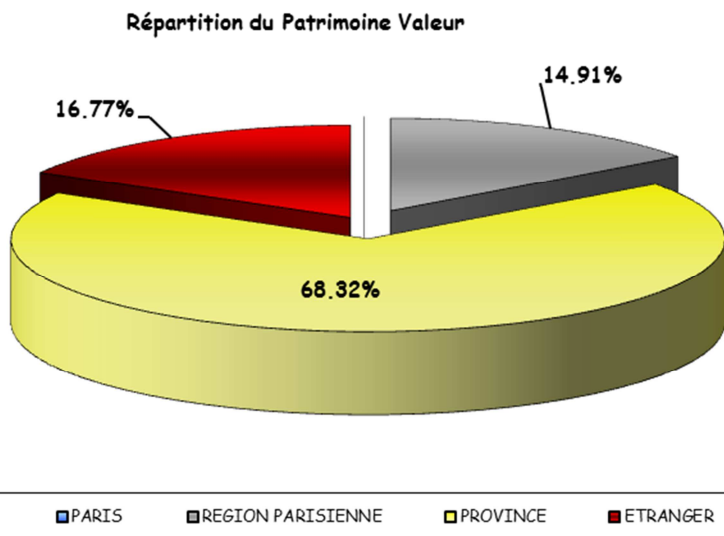
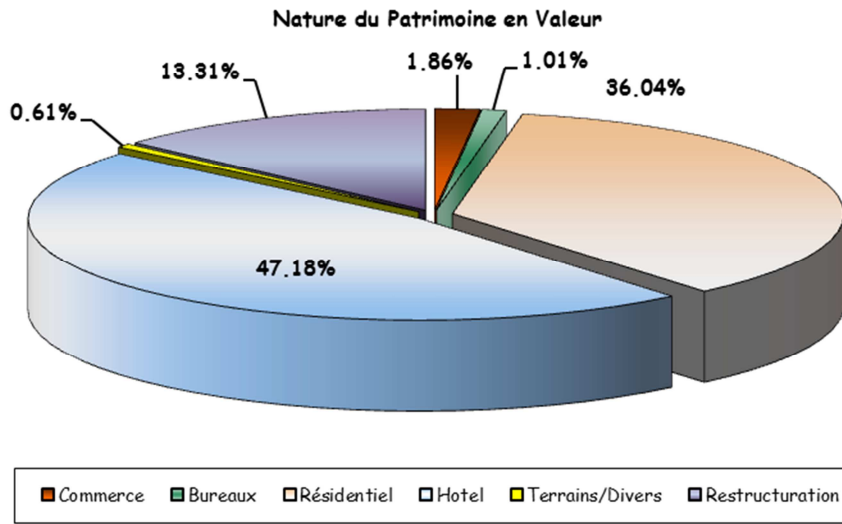
Les expertises ont été réalisées selon des critères définis dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et appliquées par l'ensemble des sociétés foncières cotées.

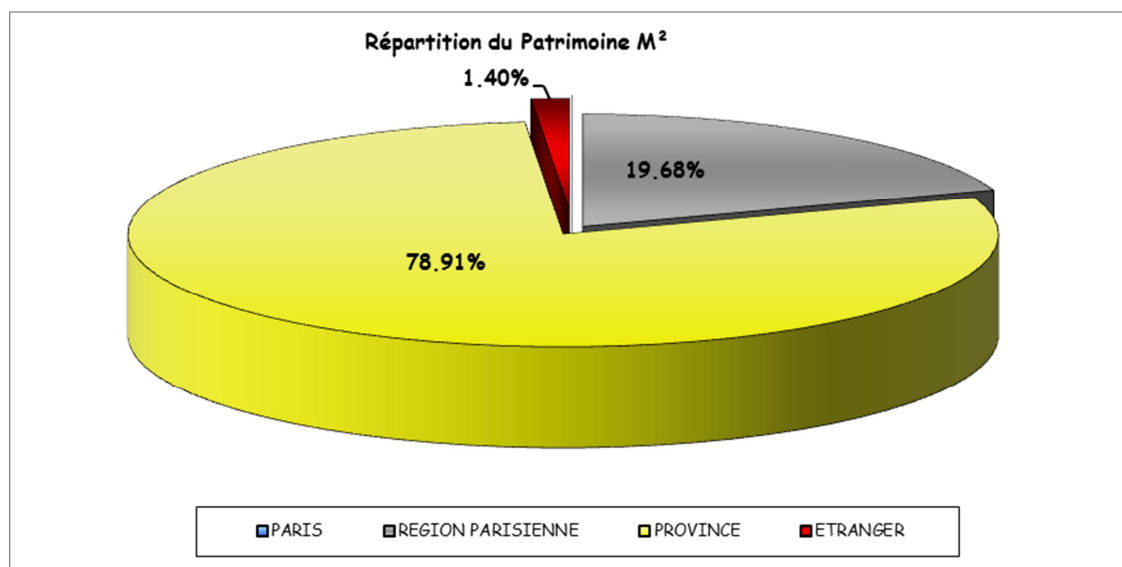
Les biens qui font l'objet, au 31 décembre, de promesses de vente ou d'offres acceptées par le Groupe ont été pris, pour ce qui les concerne, au prix de négociation.

Au 31 décembre 2013, le patrimoine du groupe est estimé à 69.723 K€. Il est composé à hauteur de 703 K€ de bureaux, 1.297 K€ de commerces, 32.893 K€ de murs d'hôtels et résidences hôtelières, 25.125 K€ d'immeubles résidentiels, et 9.705 K€ d'immeubles en restructuration (Le Totem), de charges foncières (terrain de Verdun), de réserves et caves et de parkings (résidence La Forêt). En surfaces, les bureaux représentent 1.695 m², les commerces 3.130 m², les hôtels 23.831 m², le résidentiel 1.502 m² et l'immeuble en restructuration 5.676 m². Les parkings et caves représentent 2.046 m² et les charges foncières 127a05ca.

Les valeurs moyennes au m² suivantes ressortent de ces expertises :

¹ Barnes International Luxury Real Estate : conférence de presse du 9 janvier 2014





La situation nette du Groupe ressort de ce fait à 66.074 K€. Pour le calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR), il est ajouté à ce montant celui des titres d'autocontrôle (actions et BSA) 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 31 décembre 2013 :

	<u>En K€</u>
Capitaux propres consolidés	66.074
Titres d'autocontrôle :	
- 6.868.682 actions	961
Plus value latente / titres d'autocontrôle	2.965
Actif Net Réévalué	<u>70.000</u>
Nombre d'actions (au 31/12/2013)	122.471.554
- ANR :	0,5716 € par action

A titre de comparatif, l'Actif Net Réévalué au 31 décembre 2012 était le suivant :

La situation nette du Groupe ressort de ce fait à 69.093 K€. Pour le calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR), il est ajouté à ce montant celui des titres d'autocontrôle (actions et BSA) 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 31 décembre 2012 :

	<u>En K€</u>
Capitaux propres consolidés	69.093
Titres d'autocontrôle :	
- 41.322 actions	6
Actif Net Réévalué	<u>69.099</u>
Nombre d'actions (au 31/12/2012)	122.471.554
- ANR :	0,564 € par action

9.2. Situation fiscale

Le Groupe n'est pas intégré fiscalement. Les déficits fiscaux du Groupe se décomposent de la manière suivante :

	31/12/2013 en K€	31/12/2012 en K€
Déficits reportables	22 730	5 748
Moins valeurs long terme	-	-
Total	22 730	5 748

L'augmentation du montant des déficits reportables est principalement due à l'arrivée dans le périmètre du sous groupe FRANCE TOURISME IMMOBILIER. L'impact de ce groupe est de 13.065 K€.

Les déficits fiscaux, essentiellement créés avant la prise d'option pour le régime fiscal SIIC, ne peuvent être imputés que sur les résultats fiscaux ne relevant pas du régime SIIC ; ces derniers sont marginaux, de plus les mesures de plafonnement de l'imputation des déficits sur les bénéfices réduisent leur champ d'utilisation.

Aussi leur possibilité d'imputation s'inscrit sur une durée très longue et selon un calendrier aléatoire et peu prévisible, ces incertitudes ont conduit à ne constater aucun actif d'impôts différés à l'exception du sous groupe FRANCE TOURISME IMMOBILIER pour lequel un impôt différé actif de 262 K€ a été constaté.

9.3. Litiges et passifs éventuels

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 1^{er} avril 2004 au 31 mars 2007, à la somme de 99.778 euros par an pour la période du 1^{er} 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.

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 de voir supporter les charges afférentes à l'immeuble depuis le 29 juin 2012 et jusqu'à la date du jugement à intervenir.

La clôture aura lieu le 30 avril 2014.

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 bailleuse, n'aurait pas respecté pas 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€ 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€ à titre de provision sur son préjudice.

La clôture aura lieu le 30 avril 2014.

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.

- **Procédure en fixation de l'indemnité d'éviction**

Tout d'abord, à la suite de la signification d'un droit d'option par Generali avec offre d'indemnité d'éviction à la société FTI (Ex Poiray Joaillier) le 25 octobre 2012, 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.

Par ordonnance de référé du 14 mars 2013, le tribunal a désigné un collège de deux experts, Messieurs CORNATON ET SAINSARD.

En janvier 2014, Generali a adressé son dire dans lequel il propose une valeur de droit au bail et contestant pour l'essentiel l'indemnité accessoire et les frais de réinstallation. La société FTI conteste cette valeur et la procédure se poursuit.

Par ailleurs, le fait d'avoir acquiescé à un renouvellement du bail au 15 avril 2004 a permis à la société FTI de faire valoir une variation de plus de 25 % depuis la dernière fixation du loyer intervenue le 15 avril 2004. Dans ces conditions, une demande de révision de loyer a été notifiée et FTI a assigné le 9 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 demande 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 FTI et a désigné Monsieur Cornaton en qualité d'expert pour évaluer le montant du loyer révisé.

Le rapport sera déposé au semestre 2014.

- **Procédure en opposition au commandement de payer du 31 janvier 2008 (arriérés liés à l'indexation de 2004 à 2008)**

Une décision de la cour d'appel prononçant la condamnation de la société FTI à la somme de 242 K€ a été rendue le 11 avril 2012. La société Poiray a formé un pourvoi en cassation à l'encontre de cette décision mais par arrêt 16 octobre 2013, la Cour a rejeté le pourvoi.

- **Procédure en opposition à commandement visant la clause résolutoire du 11 décembre 2012**

En janvier 2013, la société Poiray a demandé au tribunal de condamner Generali à lui rembourser certaines sommes jugées excessives et déjà réglées telle que la clause pénale.

La procédure est renvoyée au 5 mai 2014 pour dépôt des conclusions adverses.

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

9.4. **Entités ad hoc**

Le Groupe ne réalise aucune opération au travers d'entités ad hoc.

9.5. **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) la société mère : | Néant |
| b) les entités qui exercent un contrôle conjoint ou une influence notable sur l'entité : | Néant |
| c) les filiales : | |

L'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés du Groupe FIPP (dont 1.119 K€ d'intérêts de comptes courants, 223 K€ de salaires) ont été annulés dans le cadre des retraitements de consolidation.

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

Une mise à disposition de personnel avec les frais accessoires (tickets restaurant) est facturée au groupe avec un impact sur les comptes de bilan de 230 K€ et sur le compte de résultat de - 186 K€. De même, le Groupe met à disposition du personnel avec un impact sur les comptes de bilan de 20 K€ et sur le compte de résultat de + 43 K€

et des frais financiers sont facturés par le Groupe avec un impact nul sur les comptes de bilan et sur le compte de résultat de +19 K€.

Constituent également des opérations avec des parties liées :

- Le prêt de 5.674 K€ accordé par FIPP à la société FONCIERE PARIS NORD, cette créance fait l'objet d'une provision pour dépréciation d'un montant de 2.500 K€,
- Des créances clients chez FRANCE TOURISME IMMOBILIER essentiellement sur la société FERAUD avec un impact sur les comptes de bilan de 74 K€ dépréciées à hauteur de 54 K€ et sans impact sur le compte de résultat,
- Des dettes fournisseurs chez FRANCE TOURISME IMMOBILIER essentiellement envers la société SMALTO avec un impact sur les comptes de bilan de 85 K€ et sans impact sur le compte de résultat,
- La location de bureaux et des charges locatives liées auprès du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT avec un impact sur les comptes de bilan de 112 K€ et sur le compte de résultat de -220 K€,
- Un dépôt de garantie, versé par FIPP, lié à la location auprès du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT avec un impact sur les comptes de bilan de 28 K€ et sans impact sur le compte de résultat,
- l'acquisition de la SCI HALPYLLES (cf. § 3.2).
- l'acquisition du fond de commerce « Jacques FATH » auprès de la société JACQUES FATH.

Les opérations ci-dessus n'ont pas entraîné la comptabilisation de provisions pour dépréciations des créances, ni de charges à ce titre sur la période. Elles ne sont assorties d'aucune garantie particulière.

g) les autres parties liées :

Les lots de copropriétés acquis en 2011 ont fait l'objet d'une location en crédit bail auprès de la société AD INVEST filiale de la société FONCIERE PARIS NORD, le montant de la redevance facturée sur l'exercice s'élève à 123 K€ et la refacturation de la taxe foncière à 43 K€.

9.6. Effectifs

L'effectif du Groupe, hors employés d'immeubles, est de 12 salariés (dont 3 dirigeants) au 31 décembre 2013. Certains salariés sont à temps partiel. L'augmentation du nombre de salariés est essentiellement liée à l'entrée dans le périmètre de consolidation de la société FRANCE TOURISME IMMOBILIER.

Par ailleurs, le groupe a bénéficié de la mise à disposition de personnel par le groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT (voir note 9.5 parties liées).

9.7. Rémunérations

Toutes les informations relatives à la rémunération des mandataires sociaux sont disponibles dans le rapport de gestion. Les informations les plus pertinentes sont reprises ci-dessous :

La rémunération brute versée à M. LONSDALE HANDS au titre de ces fonctions de direction s'élèvent à 23 K€ sur l'exercice. Les deux autres dirigeants sont des dirigeants de filiales et ont perçus 7 K€ sur l'exercice.

Aucune rémunération brute n'est versée aux autres dirigeants (non mandataires sociaux de la société FIPP) au titre des fonctions de direction de filiales.

Aucune avance, ni crédit n'ont été consentis aux dirigeants individuels sur la période.

a) Avantages à court terme	Néant
b) Avantages postérieurs à l'emploi	Néant
c) Autres avantages à long terme	Néant
d) Les indemnités de fin de contrat	Néant
e) Les paiements en actions	Néant

Aucune provision n'est enregistrée au titre des indemnités de départ à la retraite, en effet, eu égard à la faiblesse de l'effectif salarié, le caractère récent des embauches, la relative jeunesse de l'effectif et l'absence d'expérience sur le taux de rotation applicable, une telle provision n'aurait pas un caractère significatif.

9.8. Résultat par action

Le résultat de base par action s'élève à - 0,014 € au 31 décembre 2013 (le nombre moyen d'action pondéré étant de 122.471.554) contre 0,024 € au 31 décembre 2012.

Résultat par Action au 31 décembre 2013

		31/12/2013	31/12/2012
Numérateur	Résultat net part du groupe (en K€)	(1 716)	2 986
Dénominateur	Nombre moyen d'actions pondéré	122 471 554	122 471 554
Résultat net part du groupe par action non dilué (en euros)		-0.014	0.024

Aucun instrument dilutif n'existant à la clôture le résultat dilué par action est lui aussi de -0,014 €.

9.9. Informations relatives aux locations au 31 décembre 2013

Les montants des paiements futurs minimaux à recevoir au titre de contrats de location simple signés, non résiliables en cumul et pour chacune des périodes suivantes sont présentés ci-dessous :

En K€	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
Loyers à percevoir	6 652	1 636	4 011	1 005
	6 652	1 636	4 011	1 005

Le Groupe n'a pas comptabilisé de loyers conditionnels sur l'exercice 2013.

La description du mode de comptabilisation des contrats de location est faite dans la note 2.15.

9.10. Evénements postérieurs et Perspectives

Au 31 décembre 2013, le solde net des créances détenues sur les sociétés du groupe FONCIERE PARIS NORD s'élevait à 2.574 K€ (valeur brute 5.674 K€).

Les deux groupes entendent capitaliser à terme, l'ensemble des créances détenues par la société FIPP. Ce projet consiste en un premier temps en la souscription à un emprunt obligataire remboursable en actions à bon de souscription (ORABSA), libérées par compensation de ses créances, puis à terme, les OBSARA deviendraient des actions ; la société FIPP détiendrait alors 80% de la société FONCIERE PARIS NORD.

Cette opération permettrait d'améliorer la situation nette du groupe FONCIERE PARIS NORD grâce à la capitalisation des créances et l'exercice (à terme) des bons de souscriptions d'actions (BSA) attachés aux ORA de lui apporter les fonds nécessaires pour la mise en œuvre du programme de réhabilitation et de restructuration du site du Blanc Mesnil (livraison de l'immeuble Le Bonaparte entièrement réhabilité et renommé ARCANIA et commercialisation des immeubles AMPERE et CONTINENTAL après leur changement d'affectation partiel).

Les perspectives de développement de FONCIERE PARIS NORD permettent, à ce stade, de conforter la valorisation de cet investissement.

FIPP

Société Anonyme

2, rue de Bassano
75116 Paris

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2013

Auditeurs 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
75016 Paris

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2013

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société FIPP, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments

justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- La note 3.2 "Immobilisations Financières" décrit les principes et modalités d'évaluation des titres de participation. Nos travaux ont consisté à vérifier la correcte évaluation de ces titres de participation au regard de la valeur des immeubles détenus par ces sociétés, sur la base des rapports d'expertise et de leurs situations financières, conformément aux principes comptables en vigueur et que la note de l'annexe donne une information appropriée.
- Les notes 4.1 "Immobilisations", 4.2 "Etat des créances" et 6 "Evènements postérieurs et Perspectives" décrivent la situation de votre société au regard des créances qu'elle détient sur le groupe Foncière Paris Nord. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nous avons vérifié que ces notes donnaient une information appropriée sur la situation de votre société au regard de ces créances.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle, aux participations réciproques et à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 30 avril 2014

Les Commissaires aux comptes

Auditeurs et Conseils d'Entreprise

Deloitte & Associés

Alain AUVRAY

Albert AÏDAN

FIPP

Société Anonyme

2, rue de Bassano
75116 Paris

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2013

FIPP

Société Anonyme
2, rue de Bassano
75116 Paris

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2013

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société FIPP, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes consolidés

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

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 9.3 de l'annexe aux états financiers qui expose des litiges et autres passifs éventuels dont le Groupe est partie.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- La note 2.5 "Immeubles de placement" décrit les principes et modalités d'évaluation du patrimoine immobilier du Groupe. Nous avons examiné la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts et nous avons vérifié que la détermination de la juste valeur des immeubles de placement est effectuée sur la base de ces expertises externes et que la note de l'annexe donnait une information appropriée.
- Les notes 4.2.1 "Actifs financiers non courants", 4.2.3 "Clients et comptes rattachés et autres créances" et 9.10 "Evènements postérieurs et Perspectives" décrivent la situation de votre Groupe au regard des créances qu'il détient sur le groupe Foncière Paris Nord. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nous avons vérifié que ces notes donnaient une information appropriée sur la situation de votre Groupe au regard de ces créances.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

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

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 30 avril 2014

Les Commissaires aux comptes

Auditeurs et Conseils d'Entreprise

Deloitte & Associés

Alain AUVRAY

Albert AÏDAN