

**ACANTHE DEVELOPPEMENT**

Société Anonyme  
au capital de 15.638.333 euros  
2 rue de Bassano – 75116 Paris  
RCS Paris 735 620 205

**FIPP**

Société Anonyme  
au capital de 244 458 Euros  
2 rue de Bassano – 75116 Paris  
RCS Paris 542 047 212

Prospectus mis à la disposition du public par Acanthe Développement à l'occasion i) de l'augmentation de capital par apport d'un ensemble de biens et droits immobiliers, de titres de participation et de placement, ainsi que de créances détenus par les sociétés Venus SNC, Société de gestion Bergougnan et ses Enfants SC, Finplat SA, Acanthe Développement SA et Baldavine SA à la société FIPP SA, et de l'admission des actions nouvelles FIPP SA aux négociations sur le marché réglementé de NYSE EURONEXT PARIS, ainsi que ii) de l'offre au public d'actions FIPP en conséquence de l'attribution de ces actions nouvelles FIPP SA qui seraient détenues par Acanthe SA au profit des actionnaires d'Acanthe SA à titre de dividende.



En application des articles L.412-1 et L.621-8 du Code Monétaire et Financier et de son Règlement général, notamment de ses articles 211-1 à 216-1, l'Autorité des marchés financiers a apposé le visa n°11-504 en date du 3 novembre 2011 sur le présent prospectus. Le présent prospectus a été établi par FIPP SA et par Acanthe Développement SA et engage la responsabilité de ses signataires.

Le visa a été attribué, conformément aux dispositions de l'article L.621-8-1-I du Code Monétaire et Financier, après que l'AMF a vérifié que le document est complet et compréhensible et que les informations qu'il contient sont cohérentes. Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés.

Des exemplaires du présent prospectus sont disponibles sans frais au siège social de FIPP SA, 2 rue de Bassano – 75116 Paris, et au siège social d'Acanthe Développement SA, 2 rue de Bassano – 75116 Paris, ainsi que sur les sites Internet des sociétés Acanthe Développement SA ([www.acanthedeveloppement.fr](http://www.acanthedeveloppement.fr)) et FIPP SA ([www.f-i-p-p.com](http://www.f-i-p-p.com)) et de l'Autorité des Marchés Financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

« En application de l'article 28 du règlement (CE) n°809/2004 de la Commission européenne, les informations suivantes sont incorporées par référence pour FIPP dans le présent prospectus :

- Le rapport financier annuel 2010/2011 comprenant le rapport de gestion du Conseil d'administration, le bilan et le compte de résultat au 31 mars 2011, les annexes, le rapport du Président du Conseil d'administration sur le contrôle interne, le tableau des cinq derniers exercices, les rapports des Commissaires aux comptes, le texte des résolutions soumis à l'Assemblée Générale Annuelle et l'attestation du responsable du rapport financier annuel, publié le 13 mai 2011 sur le site Internet de l'Autorité des Marchés Financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)),
- Le rapport financier annuel 2009/2010 comprenant le rapport de gestion du Conseil d'administration, le bilan et le compte de résultat au 31 mars 2010, les annexes, le rapport du Président du Conseil d'administration sur le contrôle interne, le tableau des cinq derniers exercices, les rapports des Commissaires aux comptes, le texte des résolutions soumis à l'Assemblée Générale Annuelle et l'attestation du responsable du rapport financier annuel, publié le 22 juillet 2010 sur le site Internet de l'Autorité des Marchés Financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).
- Le rapport financier annuel 2008/2009 comprenant le rapport de gestion du Conseil d'administration, le bilan et le compte de résultat au 31 mars 2009, les annexes, le rapport du Président du Conseil d'administration sur le contrôle interne, le tableau des cinq derniers exercices, les rapports des Commissaires aux comptes, le texte des résolutions soumis à l'Assemblée Générale Annuelle et l'attestation du responsable du rapport financier annuel, publié le 17 juillet 2009 sur le site Internet de l'Autorité des Marchés Financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

Ces informations sont également consultables sur le site Internet de la société FIPP SA ([www.f-i-p-p.com](http://www.f-i-p-p.com)). »

## RESUME DU PROSPECTUS

### AVERTISSEMENT AU LECTEUR

Le résumé doit être lu comme une introduction au prospectus. Toute décision d'investir dans les titres financiers qui font l'objet de l'opération doit être fondée sur un examen exhaustif du prospectus. Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des États membres de la Communauté européenne ou parties à l'accord sur l'Espace économique européen, avoir à supporter les frais de traduction du prospectus avant le début de la procédure judiciaire. Les personnes qui ont présenté le résumé, y compris le cas échéant sa traduction, et en ont demandé la notification au sens de l'article 212-41 du Règlement général de l'AMF, n'engagent leur responsabilité civile que si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du prospectus.

Ce prospectus est établi uniquement en vue i) de l'augmentation de capital par apport d'un ensemble de biens et droits immobiliers, de titres de participation et de placement, ainsi que de créances détenus par les sociétés VENUS SNC, Société de gestion Bergougnan et ses Enfants SC, FINPLAT SA, ACANTHE DÉVELOPPEMENT SA et BALDAVINE SA à la société FIPP SA, et de l'admission des actions nouvelles FIPP SA aux négociations sur le marché réglementé de NYSE EURONEXT PARIS, ainsi que ii) de l'offre au public d'actions FIPP en conséquence de l'attribution de ces actions nouvelles FIPP SA qui seraient détenues par Acanthe SA au profit des actionnaires d'Acanthe SA à titre de dividende.

## 1 INFORMATIONS CONCERNANT FIPP

### 1.1 *Dénomination sociale et nationalité*

FIPP est une Société Anonyme à Conseil d'Administration, régie par le droit français, au capital de 244 458 €, 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).

### 1.2 *Aperçu des activités*

Après avoir exercé une activité dans le domaine pétrolier pendant plusieurs années, les seules activités de FIPP se sont limitées au placement de sa trésorerie.

Dans le cadre des opérations d'apports et de distribution envisagées, et plus amplement décrites au paragraphe 3 du présent résumé et aux sections 26 & 27 du présent prospectus, l'objet social de la Société a été modifié de façon à lui permettre d'exercer une activité de foncière.

L'objet social de la Société a été modifié lors de l'assemblée générale ordinaire annuelle du 29 septembre 2011 et recouvre désormais l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location et la détention directe ou indirecte de participation dans des sociétés ayant cette même activité, et plus généralement ii) toutes opérations commerciales, industrielles ou financières, mobilières ou immobilières, en France ou à l'étranger, s'y rapportant.

La Société opérera par ailleurs, à la suite de l'opération de distribution de titres FIPP envisagée par la société Acanthe Développement à ses propres actionnaires, pour le régime fiscal SIIC applicable aux sociétés foncières cotées.

### 1.3 Informations financières sélectionnées

#### 1.3.1 Informations financières sociales sélectionnées de la société FIPP

Le tableau ci-dessous présente des extraits des informations financières relatives aux exercices clos aux 31 mars 2009, 2010 et 2011, et certifiées par les Commissaires aux Comptes de la Société :

RUBRIQUES (K€)	31/03/2011	31/03/2010	31/03/2009
Chiffre d'affaires			
Résultat d'exploitation	-21	-19	-34
Résultat financier	1	1	7
Impôt	-	-	-
Résultat net	-20	-18	-27
Capitaux propres	143	164	182
Trésorerie	147	164	183

#### 1.3.2 Informations financières pro-forma de la société FIPP après les opérations d'apport

Les informations financières pro-forma synthétiques au 30 juin 2011 du Groupe FIPP après les opérations d'apport se présentent comme suit :

COMPTE DE RESULTAT PRO FORMA PREMIER SEMESTRE 2011	Information pro forma (non auditée)
REVENU	
REVENUS NETS DE NOS IMMEUBLES	1 274
REVENUS NETS DE LA PROMOTION IMMOBILIERE	0
RESULTAT OPERATIONNEL AVANT CESSION	4 135
RESULTAT OPERATIONNEL	4 135
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER	2 970
RESULTAT AVANT IMPOT	7 084
<b>RESULTAT NET</b>	<b>7 084</b>

	30/06/2011
	Information pro forma (non auditée)
<b>COMPTES CONSOLIDES PRO FORMA PREMIER SEMESTRE 2011</b>	
<b>ACTIF</b>	
IMMEUBLES DE PLACEMENT	75 030
ACTIFS FINANCIERS	11
<b>IMMOBILISATIONS</b>	<b>75 041</b>
<b>ACTIF REALISABLE ET DISPONIBLE</b>	<b>17 985</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>93 026</b>
<b>PASSIF</b>	
CAPITAL SOCIAL	244
RESERVES	63 533
RESULTAT	7 084
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>70 862</b>
DETTES FINANCIERES	14 014
<b>Total des dettes non courantes</b>	<b>14 014</b>
<b>Total des dettes courantes</b>	<b>8 151</b>
<b>Total des dettes</b>	<b>22 165</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>93 026</b>

Les principales informations sectorielles relatives aux opérations d'apports se présentent comme suit :

- Le patrimoine immobilier du Groupe représente une surface de 44.724 m<sup>2</sup> répartie de la manière suivante :

Nature du patrimoine immobilier	
Bureaux	10 227 m <sup>2</sup>
Résidences hôtelières	28 798 m <sup>2</sup>
Habitations	1 403 m <sup>2</sup>
Surfaces commerciales	4 296 m <sup>2</sup>
Divers	
<b>TOTAL</b>	<b>44 724 m<sup>2</sup></b>

La surface des terrains non bâtis au 30 juin 2011 s'élève à 927 ares et 40 centiares.

- Les répartitions par secteur géographique et en juste valeur (en K€) sont respectivement les suivantes:

Situation géographique	
Paris	1%
Région parisienne	28%
Province	64%
Etranger	7%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>

Patrimoine immobilier (par secteur géographique)	
Paris	2 253
Région Parisienne	12 963
Province	43 309
Etranger	16 504
<b>TOTAL</b>	<b>75 030</b>

#### 1.4 *Capitaux propres et endettement*

##### 1.4.1 **Capitaux propres et endettement de FIPP au 30 septembre 2011**

La situation des capitaux propres et de l'endettement au 30 septembre 2011 est présentée dans le tableau ci-dessous, conformément aux dispositions de la recommandation du CESR n° 127.

	Au 30 Septembre 2011 (non audité)
<b>Capitaux propres et endettement</b> en K€	
<b>Total des dettes courantes</b>	<b>0</b>
Faisant l'objet de garanties (hypothèques)	
Faisant l'objet de nantissements	
Sans garanties ni nantissements	
<b>Total des dettes non courantes</b>	<b>0</b>
Faisant l'objet de garanties (hypothèques)	
Faisant l'objet de nantissements	
Sans garanties ni nantissements	
<b>Capitaux propres part du Groupe</b>	<b>115</b>
Capital social et primes	244
Réserve légale	
Autres réserves	-129
<b>Endettement financier net</b> en K€	
A. Trésorerie	3
B. Equivalents de trésorerie	72
C. Titres de placement	
<b>D. Total des liquidités (A)+(B)+(C)</b>	<b>75</b>
<b>E. Créances financières à court terme</b>	
F. Dettes bancaires à court terme	0
G. Part à moins d'un an des dettes à moyen et long termes	
H. Autres dettes financières à court terme	
<b>I. Total dettes financières courantes à court terme (F)+(G)+(H)</b>	<b>0</b>
<b>J. Endettement financier net à court terme (I)-(E)-(D)</b>	<b>-75</b>
K. Emprunts bancaires à plus d'un an	0
L. Obligations émises	
M. Autres emprunts à plus d'un an	
<b>N. Total endettement financier net à moyen et long termes (K)+(L)+(M)</b>	<b>0</b>
<b>O. Endettement financier net (J)+(N)</b>	<b>-75</b>

#### 1.4.2 Evolution de l'endettement à court terme sur le troisième trimestre de FIPP sur la base des comptes pro forma

La trésorerie du Groupe FIPP est actuellement gérée par la Groupe Acanthe Développement car les apports n'ont pas été effectués. Cela explique la baisse de la trésorerie au cours du troisième trimestre 2011.

Exprimé en K€	Au 30 Septembre 2011 (non auditée)	Au 30 Juin 2011
<b>Endettement financier net</b>		
en K€		
A. Trésorerie	5	702
B. Equivalents de trésorerie		
C. Titres de placement		
<b>D. Total des liquidités (A)+(B)+(C)</b>	<b>5</b>	<b>702</b>
<b>E. Créances financières à court terme</b>		
F. Dettes bancaires à court terme	458	466
G. Part à moins d'un an des dettes à moyen et long termes		
H. Autres dettes financières à court terme	196	311
<b>I. Total dettes financières courantes à court terme (F)+(G)+(H)</b>	<b>654</b>	<b>777</b>
<b>J. Endettement financier net à court terme (I)-(E)-(D)</b>	<b>649</b>	<b>75</b>
K. Emprunts bancaires à plus d'un an	13821	14014
L. Obligations émises		
M. Autres emprunts à plus d'un an		
<b>N. Total endettement financier net à moyen et long termes (K)+(L)+(M)</b>	<b>13821</b>	<b>14014</b>
<b>O. Endettement financier net (J)+(N)</b>	<b>14470</b>	<b>14089</b>

#### 1.5 Résumé des principaux facteurs de risques concernant FIPP et son activité

Compte tenu de sa taille et de son activité à la date de visa du prospectus, la société n'a relevé aucun facteur de risque significatif lié à son activité.

Cependant, les actionnaires sont invités à prendre en considération les facteurs de risques relatifs à FIPP, à l'activité qu'elle sera amenée à exercer postérieurement à la réalisation de l'opération d'apport, et au régime fiscal de SIIC qu'elle doit adopter postérieurement à la réalisation de l'opération de distribution envisagée ; risques qui sont décrits plus en détail de la section 4 du présent Prospectus, à savoir :

- Le risque sur la gestion du capital,
- Le risque lié à l'actionnaire majoritaire,
- Le risque de dépendance opérationnelle à l'égard d'Acanthe Développement,
- Le risque de taux,
- Le risque de liquidité,
- Le risque lié au statut de SIIC,
- Le risque d'assurance,
- Le risque sur actions propres,
- Le risque de marché,
- Le risque lié aux apports de comptes courants et de créances,
- Le risque lié aux apports de titres,
- Le risque lié aux expertises immobilières,
- Les litiges.

L'attention des actionnaires est attirée sur le fait que cette liste n'est pas exhaustive et que d'autres risques inconnus ou dont la réalisation à la date du présent document n'est pas considérée comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur FIPP, son activité ou sa situation financière, peuvent exister.

Les actionnaires sont en outre invités à prendre en considération les principaux facteurs de risques liés aux opérations d'apport d'actifs et de distribution en nature d'actions FIPP figurant aux Sections 26.6 et 27.1 du présent Prospectus, et présentés de manière succincte aux paragraphes 3.1.6 et 3.2.2 du Résumé.

## **1.6 Faits marquants**

### **1.6.1 Acquisition et offre publique d'achat simplifiée par Acanthe Développement**

Par un protocole d'acquisition conclu le 7 juin 2011, Acanthe Développement a acquis directement auprès d'ALCATEL LUCENT, 81.054 actions de la Société FIPP sur les 108.648 actions formant son capital, moyennant le prix de 13,72 € l'action.

Par un deuxième protocole d'acquisition conclu le 7 juin 2011, trois filiales d'Acanthe Développement (BALDAVINE SA, VELO et BRUXYS), ont acquis auprès de trois actionnaires minoritaires un total de 11.741 actions de la société FIPP.

A l'issue de ces opérations, la société Acanthe Développement et ses trois filiales détenaient 92.795 actions sur les 108.648 actions formant le capital de la société FIPP, soit 85,4% du capital et des droits de vote de FIPP.

Le 14 juin 2011, Acanthe Développement a déposé auprès de l'AMF un projet d'offre publique d'achat simplifiée du solde des 15.853 actions composant le capital de la Société FIPP, au prix unitaire de 13,72 € l'action. Le 19 juillet 2011, ledit projet a été déclaré conforme par l'AMF (Décision et Information 211C1294) et la note d'information conjointe déposée par les sociétés Acanthe Développement et FIPP a reçu le visa n° 11-330 du 19 juillet 2011.

L'offre publique d'achat simplifiée a débuté le 22 juillet 2011 et s'est terminée le 4 août 2011.

A la clôture de l'offre publique d'achat simplifiée, Acanthe Développement détenait, directement et indirectement 100.911 actions de la société sur les 108.648 actions composant le capital social de la société, soit 92,88% du capital et des droits de vote de FIPP.

### **1.6.2 Division d'actions**

Dans le cadre de son assemblée générale annuelle réunie le 29 septembre 2011, les actionnaires de la Société ont décidé de la division de chacune des actions composant le capital social de la Société par 23, le rapport d'échange fixé ci-dessus donnant droit à 23 actions nouvelles de la Société contre 1 action ancienne.

Cette division a donné lieu à l'annulation des 108.648 actions composant le capital de FIPP, et à l'émission de 2.498.904 actions nouvelles attribuées aux actionnaires de FIPP au prorata de leur participation au capital de cette dernière au moment de la division.

## **1.7 Evolution récente de la situation financière et perspectives**

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2011, la société FIPP poursuit son activité dans ses conditions habituelles sans évènement significatif à l'exception des opérations d'apports et de distribution à venir.

## 2 INFORMATIONS CONCERNANT ACANTHE DÉVELOPPEMENT

### 2.1 *Dénomination sociale et nationalité*

Acanthe Développement est une Société Anonyme à Conseil d'Administration, régie par le droit français, au capital de 15.638.333 €, 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 735 620 205. Les actions Acanthe Développement sont cotées sur Euronext Paris de NYSE Euronext (compartiment C, ISIN FR 0000064602).

### 2.2 *Aperçu des activités*

L'activité du groupe est :

- i) l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location et la détention directe ou indirecte de participation dans des sociétés ayant cette même activité, et plus généralement,
- ii) toutes opérations commerciales, industrielles ou financières, mobilières ou immobilières, en France ou à l'étranger, s'y rapportant.

La Société a opté le 28 avril 2005 avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2005 pour le régime fiscal des SIIC applicable aux sociétés foncières cotées.

### 2.3 *Informations financières sélectionnées*

Le tableau ci-dessous présente des extraits des informations financières au 31 décembre 2009, 2010 certifiées par les commissaires aux comptes et la situation semestrielle au 30 juin 2011 qui a fait l'objet d'une revue limitée par les commissaires aux comptes.

RUBRIQUES (K€)	30/06/2011	31/12/2010	31/12/2009
	6 mois	12 mois	12 mois
Chiffre d'affaires	6 530	15 368	16 276
Variation de juste valeur des immeubles	7 364	1 519	-19 441
Résultat opérationnel	7 673	3 515	-18 030
Coût de l'endettement financier	-1 985	-4 586	-4 351
Impôt	-2	-127	11
Résultat net part du groupe	5 418	-292	-19 610
Capitaux propres part du groupe	258 506	297 348	301 385
Trésorerie et équivalent	30 242	21 953	12 269

## 2.4 *Capitaux propres et endettement du Groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT*

La situation des capitaux propres et de l'endettement au 30 septembre 2011 est présentée dans le tableau ci-dessous, conformément aux dispositions de la recommandation du CESR n° 127.

	Au 30 septembre 2011 (non auditée)
<b>Capitaux propres et endettement</b>	
en K€	
<b>Total des dettes courantes</b>	<b>6 161</b>
Faisant l'objet de garanties (1)	4 120
Faisant l'objet de nantissements (2)	0
Sans garanties ni nantissements (3)	2 041
<b>Total des dettes non courantes</b>	<b>90 017</b>
Faisant l'objet de garanties (1)	90 017
Faisant l'objet de nantissements (2)	0
Sans garanties ni nantissements	0
<b>Capitaux propres part du Groupe</b>	<b>263 438</b>
Capital social et primes	15 638
Réserve légale	4 172
Autres réserves	243 628
<b>Endettement financier net</b>	
en K€	
A. Trésorerie	4 592
B. Equivalents de trésorerie	1 650
C. Titres de placement	0
<b>D. Total des liquidités (A)+(B)+(C)</b>	<b>6 242</b>
<b>E. Créances financières à court terme</b>	<b>0</b>
F. Dettes bancaires à court terme	5
G. Part à moins d'un an des dettes à moyen et long termes	3 412
H. Autres dettes financières à court terme	2 744
<b>I. Total dettes financières courantes à court terme (F)+(G)+(H)</b>	<b>6 161</b>
<b>J. Endettement financier net à court terme (I)-(E)-(D)</b>	<b>-81</b>
K. Emprunts bancaires à plus d'un an	90 017
L. Obligations émises	0
M. Autres emprunts à plus d'un an	0
<b>N. Total endettement financier net à moyen et long termes (K)+(L)+(M)</b>	<b>90 017</b>
<b>O. Endettement financier net (J)+(N)</b>	<b>89 936</b>

(1) Et (2) Les dettes faisant l'objet de garantie font également l'objet de nantissement dans de nombreux cas. Afin que le total du détail n'excède pas le montant des dettes la ligne « dettes faisant l'objet de garantie » a été renseignée en priorité. Par conséquent, apparaissent en nantissement par différence que les montants ne faisant pas l'objet de garantie.

(3) Un projet d'investissement est en cours d'analyse et devrait porter sur un bien immobiliser d'une valeur de 2 millions d'euros. Ce projet est décrit au paragraphe 5.2.2.2 du présent prospectus.

Il est également rappelé que le Crédit Foncier de France se réserve le droit de demander le remboursement anticipé d'une somme de 2.239 K€ (cf. paragraphe 4.11 du présent prospectus)

## 2.5 *Résumé des principaux facteurs de risques concernant ACANTHE DÉVELOPPEMENT et son activité*

Les actionnaires sont invités à prendre en considération les facteurs de risques relatifs à Acanthe Développement et à son activité. Les principaux risques sont les suivants :

- Le risque sur la gestion du capital,
- Le risque de taux,
- Le risque de liquidité,
- Le risque lié au statut de S.I.I.C.,
- Le risque d'assurance,
- Le risque de change,
- Le risque sur actions propres et,
- Le risque lié au secteur d'activité.

Les principaux facteurs de risques liés à Acanthe Développement et à son activité sont détaillés à la section 27.1.1 du présent prospectus.

L'attention des actionnaires est attirée sur le fait que cette liste n'est pas exhaustive et que d'autres risques inconnus ou dont la réalisation à la date du présent document n'est pas considérée comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur Acanthe Développement, son activité ou sa situation financière, peuvent exister.

Les actionnaires sont en outre invités à prendre en considération les principaux facteurs de risques liés aux opérations d'apport d'actifs et de distribution en nature d'actions FIPP figurant aux sections 26.6 et 27.1.2 du présent prospectus et présentés de manière succincte aux paragraphes 3.1.6 et 3.2.2 du résumé.

## 2.6 *Evolution récente de la situation financière et perspectives*

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2011, le groupe Acanthe Développement poursuit son activité dans ses conditions habituelles sans évènement significatif à l'exception des opérations d'apports et de distribution à venir.

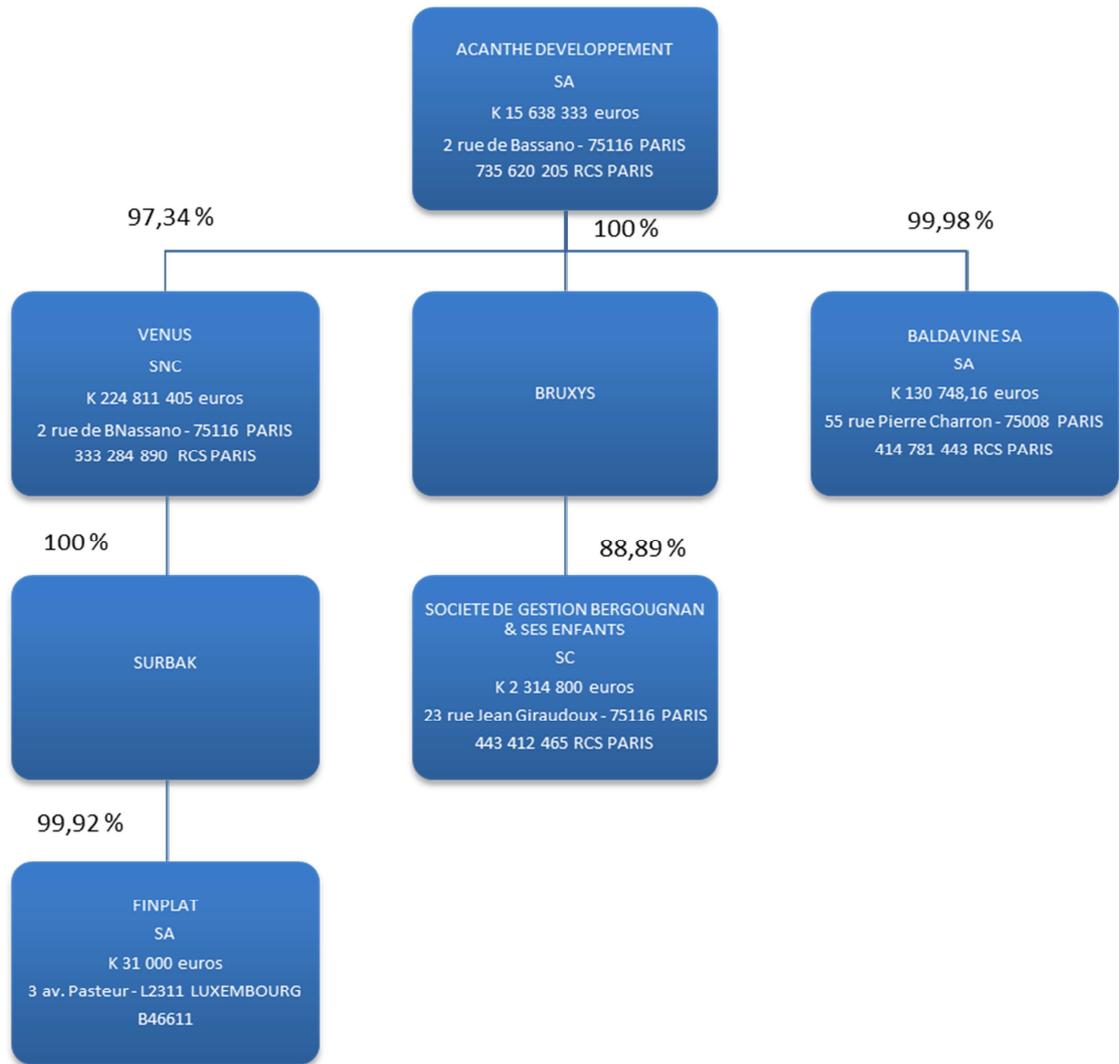
Postérieurement aux opérations d'apport, le groupe Acanthe Développement détiendra uniquement des actifs situés dans le quartier central des affaires et les quartiers historiques parisiens et aura ainsi un patrimoine qui gagnera en lisibilité et cohérence (ainsi que le réclament les actionnaires et les investisseurs potentiels).

# 3 **INFORMATIONS CONCERNANT LES APPORTS ET LA DISTRIBUTION EN NATURE**

## 3.1 *Apports à FIPP*

### 3.1.1 **Descriptif des sociétés apporteuses**

Dans le cadre des apports envisagés, Acanthe Développement et quatre de ses filiales, détenues directement ou indirectement par elle, participeront à l'opération en qualité de sociétés apporteuses (ci-après les « **Sociétés Apporteuses** ») :



### 3.1.2 Liens en capital

Toutes les sociétés parties aux apports et à la distribution en nature (tels que définis ci-après), à savoir les sociétés apporteurs à l'exception d'Acanthe Développement et FIPP sont directement ou indirectement contrôlées par la société Acanthe Développement.

### 3.1.3 Description des opérations d'Apports et de Distribution et objectifs

Dans le cadre des opérations d'apports envisagées (ci-après les « **Apports** » ou l'« **Apport** »), les sociétés apporteurs apporteraient à FIPP, bénéficiaire :

- un immeuble,
- des titres de participation,
- des titres de placement,
- des créances et des comptes courants.

Ces apports en nature sont soumis aux dispositions de l'article L.225-147 du Code de commerce, et plus amplement décrits à la Section 26 du présent Prospectus.

Ces apports sont faits avec les garanties usuelles (propriété, existence) mais sans autre mécanisme contractuel

indemnitaires spécifiques.

Ces opérations s'inscrivent dans le cadre de la restructuration du groupe Acanthe Développement.

Le Groupe Acanthe Développement envisage en effet de scinder ses pôles de développement en termes de répartition de son patrimoine immobilier et, dans ce cadre, de procéder à ces apports d'actifs au profit de FIPP. Ces apports seraient le préalable à la distribution des actions FIPP aux actionnaires d'Acanthe Développement ci-après envisagée.

Acanthe Développement conserverait les actifs immobiliers qu'elle détient actuellement, de manière directe ou indirecte, dans le quartier central des affaires (Paris), ainsi que les immeubles de prestige situés à Paris.

Cette scission des actifs, suivie de la distribution, permettrait d'affirmer d'avantage la spécificité d'Acanthe Développement, foncière spécialisée dans le Quartier Central des Affaires de Paris. Ce recentrage des actifs exclusivement parisiens permettrait de donner plus de visibilité au titre Acanthe Développement vis-à-vis du marché et avoir un effet bénéfique sur le cours des actions Acanthe Développement.

FIPP serait amenée à détenir directement et indirectement, du fait des apports :

- un terrain situé à Verdun et un terrain à Villeneuve d'Ascq ;
- 100 % du capital social de diverses sociétés détenant principalement un hôtel aux Arcs 2000 (73), deux immeubles à Lognes (77), un immeuble à Paris hors (QCA), un hôtel à Vanves (92), un immeuble à Bruxelles, un immeuble à Londres, deux centres commerciaux situés à Fresnes (94) et à Ferney-Voltaire (01), un immeuble à Megève (74), deux hôtels à Flaine (74) ;
- 600.000 titres de placement (ORCO PROPERTY GROUP) ;
- des créances et comptes courants d'associé.

L'apport à FIPP par Acanthe Développement et ses filiales n'est pas suspendu à la distribution des titres FIPP aux actionnaires d'Acanthe Développement.

Par ailleurs, afin de satisfaire à ses obligations SIIC au titre des résultats de son exercice clos le 31 décembre 2010, la société Acanthe Développement envisage une distribution exceptionnelle de dividende à ses propres actionnaires, laquelle serait réalisée par la remise d'actions FIPP (ci-après la « **distribution en nature** »).

Cette distribution en nature, plus précisément décrite au paragraphe 3.2 du Résumé et à la section 27 du document de référence, est conditionnée à la bonne réalisation des Apports, les titres FIPP reçus par les Sociétés Apporteuses (autre qu'Acanthe Développement) au titre de la rémunération de leurs apports respectifs devant être cédés par les filiales d'Acanthe Développement à cette dernière préalablement à ladite distribution en nature.

#### 3.1.4 Valeur nette des actifs apportés et prime d'apport

La valeur nette comptable des actifs apportés (valeur d'apport) sera équivalente à 62.321.674 euros telle qu'elle figure dans le traité d'apport signé en date du 10 octobre 2011.

La différence entre la valeur nette comptable des apports soit 62.321.674 euros et la valeur nominale des actions qui seront créées par FIPP au titre de l'augmentation de capital soit 11.736.454 euros, serait égale à 50.585.220 euros, et constituerait une prime d'apport qui serait inscrite au bilan de FIPP et sur laquelle porteraient les droits de tous les actionnaires anciens et nouveaux de FIPP.

Dans le cadre des obligations SIIC, et suite à cette première augmentation de capital, le capital social sera porté de 11.980.912 euros à 15.000.000 euros par prélèvement sur la prime d'apport d'un montant de 3.019.088 euros.

### **3.1.5 Augmentation de capital corrélative – Jouissance des actions**

Les apports seront rémunérés par l'émission par FIPP au profit des Sociétés Apporteuses de 119.972.650 actions nouvelles, de 0,0978 euro de valeur nominale et de même catégorie, soit une augmentation de capital d'un montant nominal de 11.736.454 euros.

Ces actions nouvelles jouiront des mêmes droits, supporteront les mêmes charges et seront soumises à toutes les dispositions des statuts et aux décisions des organes sociaux de FIPP et seront entièrement assimilées aux actions anciennes, quelle que soit la date de réalisation de l'augmentation de capital. Ces actions ouvriront droit à tous les dividendes décidés par FIPP à compter de leur émission.

Le capital social de FIPP sera ainsi porté de 244.458 euros à 11.980.912 euros.

### **3.1.6 Principaux facteurs de risques liés aux Apports à FIPP**

Les opérations d'apports sont soumises à des conditions suspensives qui devront être levées lors de la réalisation effective des apports.

Les autres risques sont décrits au chapitre 26.7 du présent prospectus.

## **3.2 Opération de distribution en nature des actions FIPP détenues par Acanthe Développement aux actionnaires d'Acanthe Développement**

### **3.2.1 Opération de distribution en nature des actions FIPP détenues par Acanthe Développement aux actionnaires d'Acanthe Développement**

Dans le cadre de son assemblée générale extraordinaire qui se tiendra le 23 novembre 2011, Acanthe Développement proposera à ses actionnaires de se prononcer sur un projet de distribution exceptionnelle en nature de titres FIPP, une action Acanthe Développement donnant droit à une action FIPP.

La Distribution en Nature sera consécutive aux Apports tels que décrits au paragraphe 3.1 du Résumé et à la Section 26 du présent Prospectus, et est donc conditionnée à la réalisation définitive de ladite opération.

Elle s'inscrit dans le cadre des obligations de distribution s'imposant à la société Acanthe Développement du fait de son statut de SIIC. A cet égard, et au titre de son résultat au 31 décembre 2010, Acanthe Développement qui a d'ores et déjà distribué à ses actionnaires en 2011 un montant total de 51.884.336,35 Euros, reste devoir distribuer à ses actionnaires une somme d'un montant minimum de 65.156.685 Euros.

Il est à noter que le régime fiscal pour les personnes physiques résidents fiscaux français bénéficiaires de la distribution risque d'évoluer. Ce risque est décrit en point 27.3.1.5 du présent Prospectus

Pour les besoins de la distribution, les actions FIPP ainsi attribuées seront évaluées à 0,60 € l'action, soit la valeur retenue de l'action FIPP dans le calcul de la rémunération des Apports, dont le caractère équitable a été attesté par les commissaires aux apports dans leur rapport sur les Apports d'actifs qu'ils ont émis le 10 octobre 2011.

### **3.2.2 Principaux facteurs de risques liés à la distribution en nature**

Les principaux facteurs de risque relatifs à cette opération sont décrits plus amplement au chapitre 27.1.2 du présent Prospectus.

- Risque lié au fait que la Distribution en Nature est conditionnée à la réalisation définitive des Apports,
- Risque lié à une possible pression sur le cours du titre FIPP, postérieurement à la distribution en nature,
- Risque lié aux conséquences fiscales découlant de l'absence de distribution en nature du dividende,
- Risque lié à la répartition du capital post distribution.

#### 4 DILUTION ET REPARTITION DU CAPITAL DE FIPP

##### 4.1 Actionnariat de FIPP avant les Apports

A la date de visa du présent Prospectus, le capital social de FIPP s'élève à 244.458 Euros, et est divisé en 2.498.904 actions ordinaires entièrement libérées toutes de même catégorie.

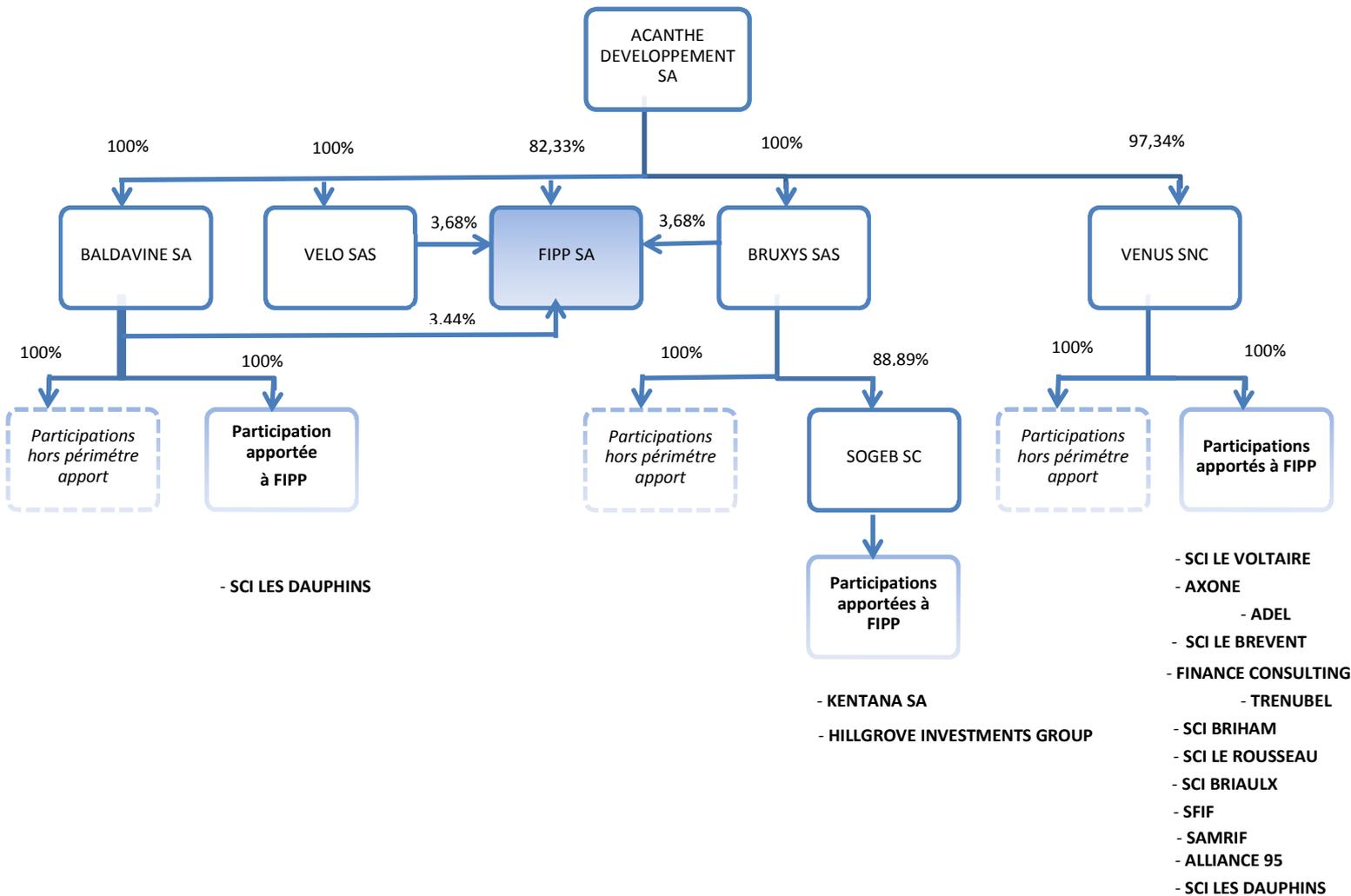
La structure de l'actionnariat de FIPP est le suivant :

FIPP est contrôlée (indirectement) à hauteur d'environ 93,14 % du capital et des droits de vote par Monsieur Alain DUMENIL immédiatement avant l'opération (cf. ci-dessous répartition du capital de FIPP)

	AVANT OPERATION	
	Actions et droits de vote	% de capital et de droits de vote
Acanthe Développement	2 057 396	82,33%
Bruxys	92 000	3,68%
Vélo	92 000	3,68%
Baldavine SA	86 043	3,44%
Sous-total Alain Duménil	2 327 439	93,14%
Flottant	171 465	6,86%
<b>Total</b>	<b>2 498 904</b>	<b>100,00%</b>

Le flottant est représenté par les actionnaires n'ayant pas participé à l'OPA.

Organigramme de FIPP au sein du groupe Acanthe avant apport :



#### 4.2 Actionnariat de FIPP après les Apports

Postérieurement à la réalisation des Apports, le capital social de FIPP s'élèvera à 11.980.912 euros, et sera divisé en 122.471.554 actions ordinaires entièrement libérées toutes de même catégorie.

A l'issue des opérations d'apports, la société FIPP serait détenue à hauteur de 99,86% par le sous-groupe Acanthe Développement et donc contrôlée à hauteur de 99,86% (indirectement) par M. Alain DUMENIL.

A l'issue des opérations de reclassement de titres, le contrôle ultime demeurerait inchangé (reclassement entre Acanthe et ses filiales)

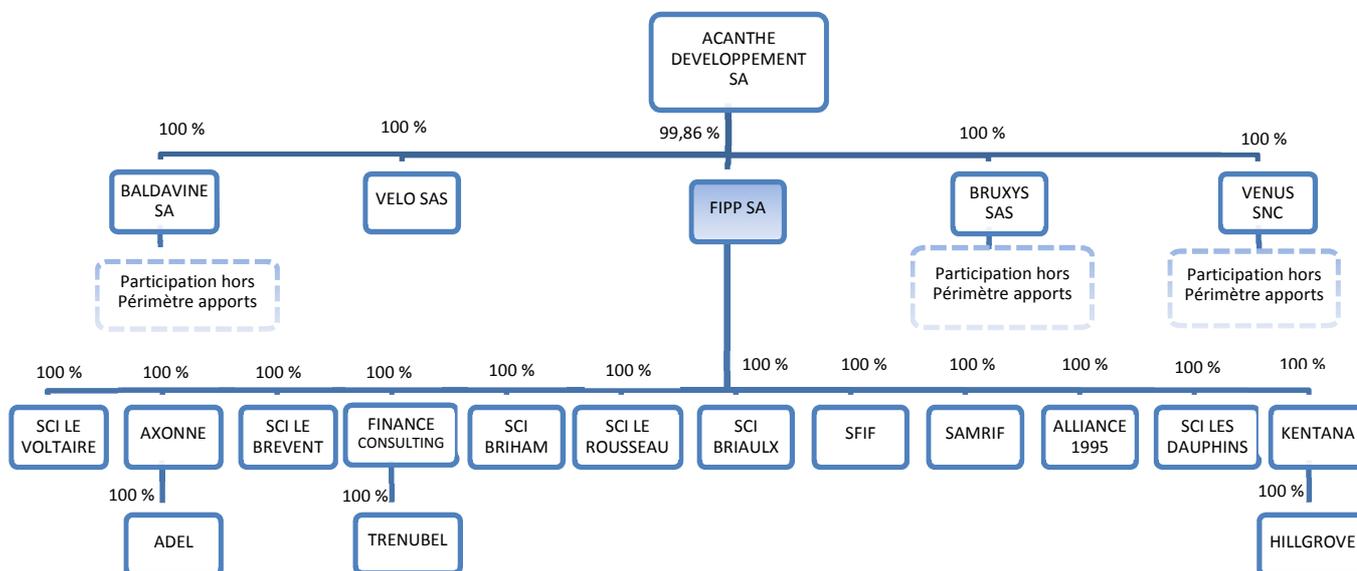
L'incidence de l'émission des 119.972.650 actions nouvelles sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital de FIPP avant l'Opération d'Apport serait la suivante :

	% de capital	% de droits de vote
- Avant apport :	1,00%	1,00%
- Post apport :	0,02%	0,02%

Postérieurement à la réalisation des Apports et aux opérations de reclassement, l'actionnariat de FIPP sera le suivant :

	AVANT APPORTS		APPORTS		POST APPORTS		AVANT DISTRIBUTION	
	Actions	% de capital et de droits de vote	Actions	% de capital et de droits de vote	Actions	% de capital et de droits de vote	Actions	% de capital et de droits de vote
Acanthe Développement	2 057 396	82,33%	502 915	0,42%	2 560 311	2,09%	122 300 089	99,86%
Bruxys	92 000	3,68%	0	0,00%	92 000	0,08%		0,00%
Vélo	92 000	3,68%	0	0,00%	92 000	0,08%		0,00%
Baldavine SA	86 043	3,44%	1 533 922	1,28%	1 619 965	1,32%		0,00%
Venus		0,00%	102 952 391	85,81%	102 952 391	84,06%		0,00%
Finplat		0,00%	2 283 236	1,90%	2 283 236	1,86%		0,00%
Sogeb		0,00%	12 700 186	10,59%	12 700 186	10,37%		0,00%
Sous total Alain Duménil	2 327 439	93,13%	119 972 650	100,00%	122 300 089	99,86%	122 300 089	99,86%
Flottant	171 465	6,86%	0	0,00%	171 465	0,14%	171 465	0,14%
Total	2 498 904	100,00%	119 972 650	100,00%	122 471 554	100,00%	122 471 554	100,00%

Organigramme après apport et reclassement des titres FIPP :



L'ANR (Actif Net Réévalué) de FIPP avant et après l'opération s'élèvera à 0,5965 € par action puisque les sociétés apporteurs vont être rémunérées en proportion de la valeur de leurs apports par la remise d'actions nouvelles FIPP valorisées à ce prix.

### 4.3 Effets sur les capitaux propres

Pour Acanthe Développement, l'information est donnée au paragraphe 5.3.

Pour FIPP, les effets sont présentés ci-dessous :

Exprimé en K€	31/03/2011	Division par 23	Apports	Post apports
Actions	108 648	2 498 904	119 972 650	122 471 554
Valeur nominale - exprimée en €	2,25	0,0978	0,0978	0,0978
Capital social	244	244	11 736	11 981
Réserve légale	23	23		23
Prime d'apport			50 585	50 585
Report à nouveau	-104	-104		-104
Résultat	-20	-20		-20
Capitaux propres	143	143	62 322	62 465

### 4.4 Actionnariat de FIPP après l'opération de distribution en nature

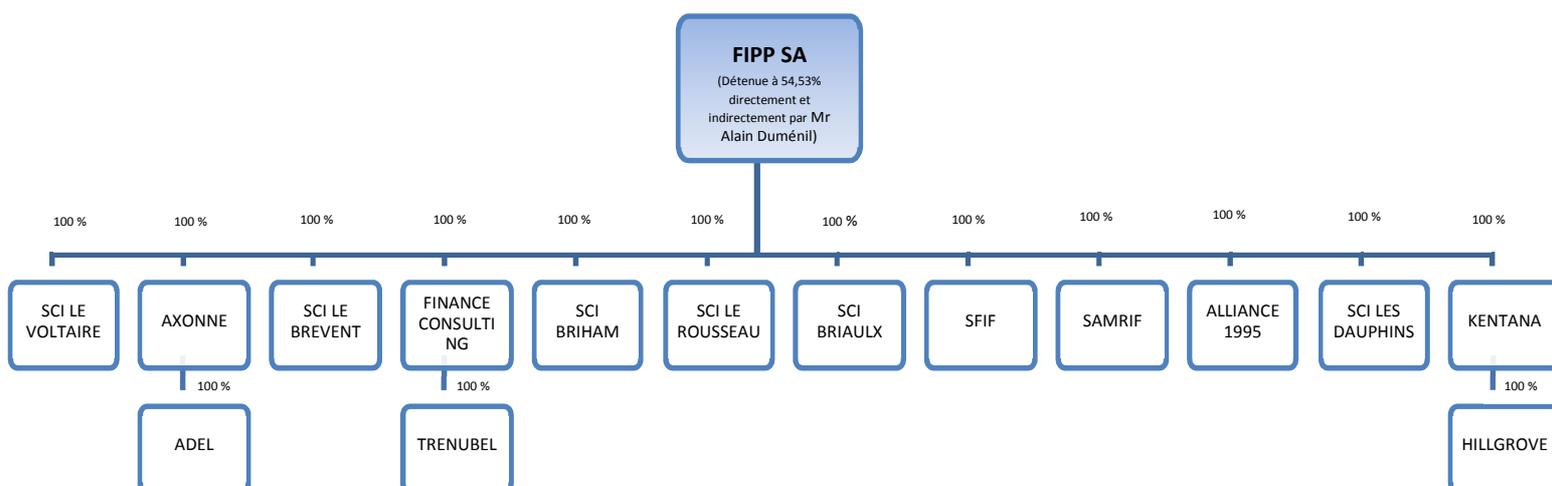
Comme indiqué en point 4.2, le capital social de FIPP, postérieurement à la réalisation des apports, s'élèvera à 11.980.912 d'euros, et sera divisé en 122.471.554 actions ordinaires entièrement libérées toutes de même catégorie. Le capital sera ensuite porté à 15.000.000 d'euros par prélèvement d'une somme de 3.019.088 euros sur la prime d'apport. Postérieurement à la réalisation de la distribution en nature, le capital et le nombre d'actions restera inchangé.

Compte tenu de l'actionnariat d'Acanthe Développement au 31 octobre 2011, l'actionnariat de FIPP sera le suivant :

	ACTIONNARIAT FIPP APRES DISTRIBUTION		
	Actions	% de capital	% de droits de vote
Monsieur Alain Duménil	137 000	0,11%	0,11%
Rodra Investissement	59 437 076	48,53%	48,53%
Surbak	3 609 401	2,95%	2,95%
Finplat	2 071 808	1,69%	1,69%
Acanthe Développement	1 529 740	1,25%	1,25%
Sous total Alain Duménil	66 785 025	54,53%	54,53%
Flottant	55 686 529	45,47%	45,47%
<b>Total</b>	<b>122 471 554</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

La société Rodra Investissement est contrôlée directement et indirectement par Monsieur Alain DUMENIL.

Organigramme FIPP post distribution :



La distribution n'aura aucun impact sur l'ANR de FIPP.

#### 4.5 *Franchissements du seuil de 30% à la hausse dans FIPP et offre publique obligatoire*

Dans le cadre des différentes opérations décrites ci-avant qui entraîneront une modification de l'actionnariat de FIPP, Monsieur Alain DUMENIL conservera le contrôle de FIPP. Il n'y a en conséquence pas d'obligation pour Venus SNC, Acanthe Développement et Rodra Investissement contrôlées par Monsieur Alain DUMENIL et qui franchiront individuellement à la hausse les seuils de 30% du capital et des droits de vote de FIPP, de déposer un projet d'offre publique au titre de l'article 234-2 du RG AMF. La détention directe et indirecte de Monsieur Alain DUMENIL consécutive aux opérations décrites ci-avant fera l'objet d'une déclaration auprès de l'AMF.

## 5 DILUTION ET REPARTITION DU CAPITAL D'ACANTHE DÉVELOPPEMENT

### 5.1 *Actionnariat actuel d'Acanthe Développement*

La répartition du capital d'Acanthe Développement au 31 octobre 2011 est la suivante:

	ACTIONNARIAT ACANTHE DEVELOPPEMENT		
	Actions	% de capital	% de droits de vote
Monsieur Alain Duménil	137 000	0,11%	0,12%
Rodra Investissements	59 437 076	49,21%	51,64%
Acanthe Développement	1 532	0,00%	0,00%
Surbak	3 609 401	2,99%	0,00%
Finplat	2 071 808	1,72%	0,00%
Flottant	55 515 064	45,97%	48,24%
Total	120 771 881	100,00%	100,00%

Le capital d'Acanthe Développement est contrôlé directement et indirectement par Monsieur Alain DUMENIL à hauteur de 54,03 % du capital et 51,76 % des droits de vote.

**5.2 Incidence de l'opération de distribution en nature sur la quote-part par action d'Acanthe Développement du bénéfice net consolidé par action.**

	Nombre d'actions	Capitaux propres part du Groupe (en milliers d'euros)	Capitaux propres part du groupe par action (en euros par action)
Situation avant l'opération	120 771 881	273 056	2,26
Distribution	120 771 881	72 043	0,60
Auto-contrôle	5 681 210	3 389	0,60
Situation après l'opération	120 771 881	204 402	1,69

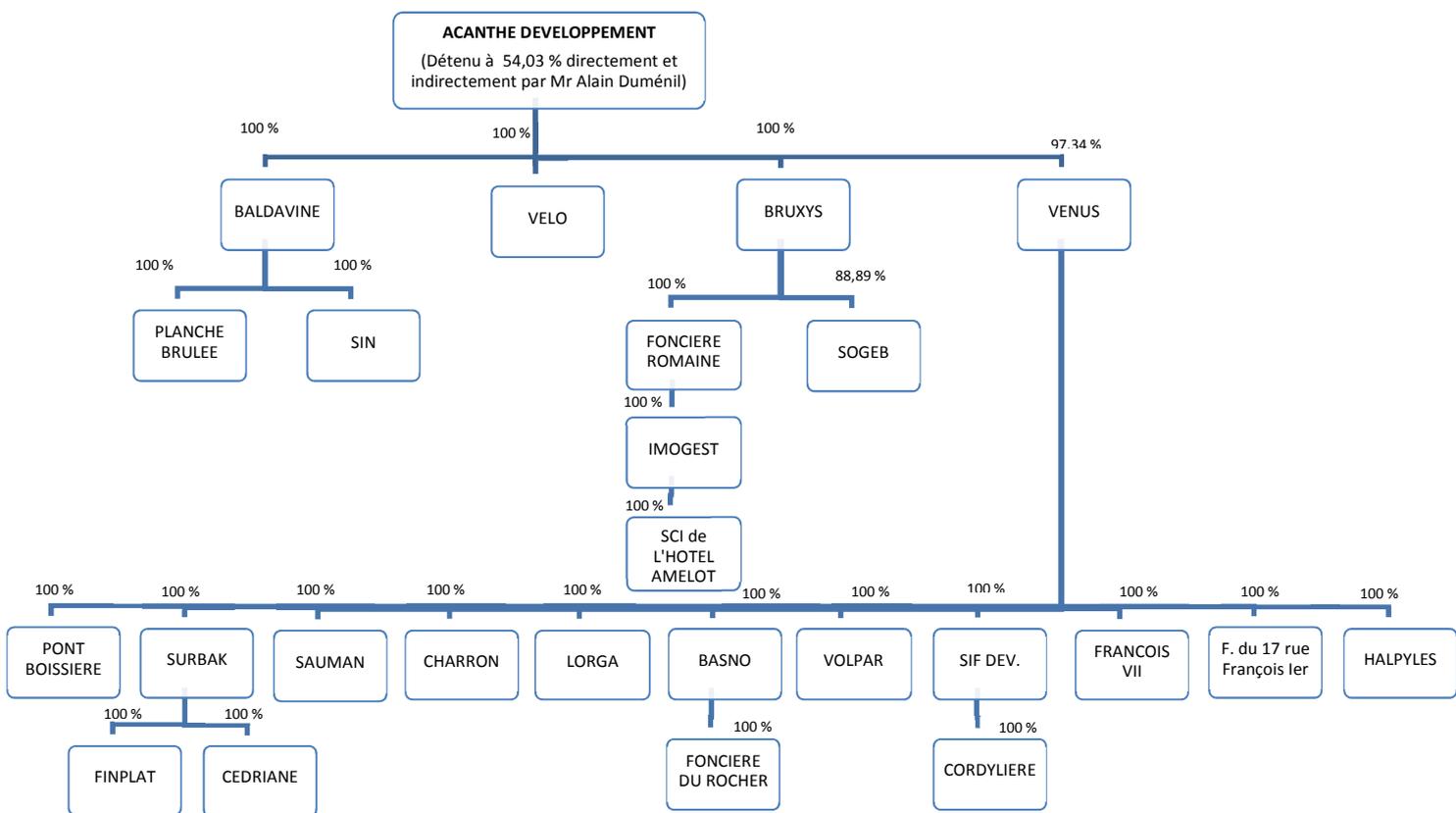
L'ANR dilué et non dilué d'Acanthe Développement avant et après l'opération d'apport est de 2,261 € par action. En effet, Acanthe et ses filiales recevront des actions nouvelles de la société FIPP en rémunération de leurs apports. Par ailleurs, les seuls instruments dilutifs à ce jour sont des stock-options qui, compte tenu du prix d'exercice (1,24 €) et du cours de bourse actuel (0,90 €) n'ont pour l'heure pas d'intérêt pour le bénéficiaire et n'ont donc pas à être pris en compte dans le calcul de l'ANR.

L'ANR post distribution d'Acanthe Développement s'élèvera à 1,692 € par action.

**5.3 Incidence de l'opération de distribution en nature sur la quote-part par action d'Acanthe Développement du bénéfice net consolidé part du Groupe**

	Nombre d'actions	Résultat net part du Groupe (en milliers d'euros)	Résultat net part du groupe par action (en euros par action)
Situation avant l'opération	120 771 881	5 418	0,04
Distribution	120 771 881	3 609	0,03
Situation après l'opération	120 771 881	1 809	0,01

Organigramme d'ACANTHE post distribution :



## 6 MODALITES PRATIQUES

### 6.1 Calendrier prévisionnel

26 septembre 2011	Décision du Conseil d'administration de FIPP approuvant l'Opération d'Apport et convoquant l'assemblée générale de FIPP
1 octobre 2011	Purge du droit de préemption sur l'immeuble apporté par ACANTHE DEVELOPPEMENT
5 octobre 2011	Publication au BALO de l'avis de réunion relatif à l'Assemblée générale de la société FIPP SA devant approuver l'opération d'apport et décider de l'augmentation de capital y afférente
10 octobre 2011	Décision du Conseil d'administration d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT approuvant l'Opération d'Apport et l'Opération de Distribution en Nature et convoquant l'assemblée générale d'Acanthe Développement
10 octobre 2011	Signature du contrat d'apport en nature
10 octobre 2011	Publication au BALO de l'avis de réunion relatif à l'assemblée générale d'Acanthe Développement devant décider la distribution des titres FIPP aux actionnaires d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT
10 octobre 2011	Rapport des commissaires aux apports sur la rémunération des apports
13 octobre 2011	Rapport des commissaires aux apports sur la valeur des apports
25 octobre 2011	Publication au BALO de l'avis de convocation relatif à l'assemblée générale de FIPP devant approuver l'Opération d'Apport
28 octobre 2011	Publication au BALO de l'avis de convocation relatif à l'assemblée générale d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT devant approuver l'Opération de Distribution
3 novembre 2011	Visa de l'AMF sur le présent Prospectus
10 novembre 2011	Assemblée générale de FIPP
14 novembre 2011	Cession des titres FIPP par les filiales d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT au profit de cette dernière
23 novembre 2011	Assemblée générale d'Acanthe Développement
29 décembre 2011 au plus tard	Mise en paiement du dividende

## 6.2 *Contact investisseurs*

**Monsieur Nicolas BOUCHERON**  
2 rue de Bassano – 75116 PARIS

Téléphone : +33 (0) 1 56 52 45 00

Télécopie : +33 (0) 1 53 23 10 11

## 6.3 *Mise à disposition du prospectus*

Des exemplaires au présent prospectus sont disponibles, sans frais, auprès des Sociétés FIPP et ACANTHE DÉVELOPPEMENT – 2 rue de Bassano – 75116 PARIS. Le prospectus peut être consulté sur les sites internet respectifs des sociétés ACANTHE DÉVELOPPEMENT ([www.acantheveloppement.fr](http://www.acantheveloppement.fr)) et FIPP ([www.f-i-p.com](http://www.f-i-p.com)) et sur celui de l’Autorité des Marchés Financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

## SOMMAIRE

<b>RESUME DU PROSPECTUS</b> .....	2	
<b>1</b>	<b>INFORMATIONS CONCERNANT FIPP</b> .....	2
1.1	Dénomination sociale et nationalité.....	2
1.2	Aperçu des activités.....	2
1.3	Informations financières sélectionnées.....	3
1.3.1	Informations financières sociales sélectionnées de la société FIPP.....	3
1.3.2	Informations financières pro-forma de la société FIPP après les opérations d'apport.....	3
1.4	Capitaux propres et endettement.....	5
1.4.1	Capitaux propres et endettement de FIPP au 30 septembre 2011.....	5
1.4.2	Evolution de l'endettement à court terme sur le troisième trimestre de FIPP sur la base des comptes pro forma.....	6
1.5	Résumé des principaux facteurs de risques concernant FIPP et son activité.....	6
1.6	Faits marquants.....	7
1.6.1	Acquisition et offre publique d'achat simplifiée par Acanthe Développement.....	7
1.6.2	Division d'actions.....	7
1.7	Evolution récente de la situation financière et perspectives.....	7
<b>2</b>	<b>INFORMATIONS CONCERNANT ACANTHE DÉVELOPPEMENT</b> .....	8
2.1	Dénomination sociale et nationalité.....	8
2.2	Aperçu des activités.....	8
2.3	Informations financières sélectionnées.....	8
2.4	Capitaux propres et endettement du Groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT.....	9
2.5	Résumé des principaux facteurs de risques concernant ACANTHE DÉVELOPPEMENT et son activité.....	10
2.6	Evolution récente de la situation financière et perspectives.....	10
<b>3</b>	<b>INFORMATIONS CONCERNANT LES APPORTS ET LA DISTRIBUTION EN NATURE</b>	<b>10</b>
3.1	Apports à FIPP.....	10
3.1.1	Descriptif des sociétés apporteurs.....	10
3.1.2	Liens en capital.....	11
3.1.3	Description des opérations d'Apports et de Distribution et objectifs.....	11
3.1.4	Valeur nette des actifs apportés et prime d'apport.....	12
3.1.5	Augmentation de capital corrélative – Jouissance des actions.....	13
3.1.6	Principaux facteurs de risques liés aux Apports à FIPP.....	13
3.2	Opération de distribution en nature des actions FIPP détenues par Acanthe Développement aux actionnaires d'Acanthe Développement.....	13
3.2.1	Opération de distribution en nature des actions FIPP détenues par Acanthe Développement aux actionnaires d'Acanthe Développement.....	13
3.2.2	Principaux facteurs de risques liés à la distribution en nature.....	13
<b>4</b>	<b>DILUTION ET REPARTITION DU CAPITAL DE FIPP</b> .....	<b>14</b>
4.1	Actionnariat de FIPP avant les Apports.....	14
4.2	Actionnariat de FIPP après les Apports.....	15
4.3	Effets sur les capitaux propres.....	17
4.4	Actionnariat de FIPP après l'opération de distribution en nature.....	17
4.5	Franchissements du seuil de 30% à la hausse dans FIPP et offre publique obligatoire.....	18
<b>5</b>	<b>DILUTION ET REPARTITION DU CAPITAL D'ACANTHE DÉVELOPPEMENT</b> .....	<b>18</b>
5.1	Actionnariat actuel d'Acanthe Développement.....	18
5.2	Incidence de l'opération de distribution en nature sur la quote-part par action d'Acanthe Développement du bénéfice net consolidé par action.....	19
5.3	Incidence de l'opération de distribution en nature sur la quote-part par action d'Acanthe Développement du bénéfice net consolidé part du Groupe.....	19
<b>6</b>	<b>MODALITES PRATIQUES</b> .....	<b>21</b>

6.1	Calendrier prévisionnel.....	21
6.2	Contact investisseurs .....	22
6.3	Mise à disposition du prospectus .....	22

<b>PROSPECTUS</b> .....	32
1	<b>PERSONNES RESPONSABLES</b> ..... 32
1.1	Responsables du Prospectus ..... 32
1.1.1	Pour Acanthe Développement SA ..... 32
1.1.2	Pour FIPP SA ..... 32
1.1.3	Pour Vénus SNC ..... 32
1.1.4	Pour Société de Gestion Bergougnan & ses Enfants - SOGEB ..... 32
1.1.5	Pour Finplat SA ..... 32
1.1.6	Pour Baldavine SA ..... 32
1.2	Attestation des personnes responsables du prospectus ..... 32
1.2.1	Pour Acanthe Développement ..... 32
1.2.2	Pour FIPP ..... 33
1.2.3	Pour VENUS SNC ..... 33
1.2.4	Pour Société de Gestion Bergougnan et & ses Enfants - SOGEB ..... 34
1.2.5	Pour FINPLAT SA ..... 34
1.2.6	Pour BALDAVINE SA ..... 34
2	Contrôleurs légaux des comptes ..... 35
2.1	Commissaire aux comptes titulaire de FIPP SA ..... 35
2.2	Commissaire aux comptes suppléant de FIPP SA ..... 35
2.3	Commissaires aux comptes titulaires d'Acanthe SA ..... 35
2.4	Commissaires aux comptes suppléants d'Acanthe SA ..... 35
2.5	Commissaire aux comptes titulaire de VENUS SNC ..... 36
2.6	Commissaire aux comptes suppléant de VENUS SNC ..... 36
2.7	Commissaire aux comptes titulaire de Société de Gestion Bergougnan & ses Enfants - SOGEB ..... 36
2.8	Commissaire aux comptes suppléant de Société de Gestion Bergougnan & ses Enfants - SOGEB ..... 36
2.9	Réviseur de FINPLAT SA ..... 36
2.10	Commissaire aux comptes titulaire de BALDAVINE SA ..... 37
2.11	Commissaire aux comptes suppléant de BALDAVINE SA ..... 37
3	Informations financières sélectionnées concernant la société FIPP ..... 37
3.1	Informations financières historiques ..... 37
4	Facteurs de risque ..... 37
4.1	Risque sur la gestion de capital ..... 38
4.2	Risque lié à l'actionnaire majoritaire ..... 38
4.3	Risque de dépendance opérationnelle à l'égard d'Acanthe Développement ..... 38
4.4	Risque de taux ..... 38
4.5	Risque de liquidité ..... 38
4.5.1	Risque lié aux investissements futurs ..... 39
4.5.2	Risque de liquidité à court terme ..... 39
4.6	Risque lié au statut SIIC ..... 39
4.7	Risque d'assurance ..... 42
4.8	Risque sur actions propres ..... 43
4.9	Risque de marché ..... 43
4.9.1	Taux d'indexation des loyers ..... 43
4.9.2	Taux d'occupation des immeubles ..... 43
4.9.3	Evolution du marché de l'immobilier ..... 44
4.9.3.1	<i>Marché de l'immobilier</i> ..... 44
4.9.3.2	<i>Perspectives fin année 2011</i> ..... 44
4.9.4	Impact de l'évolution des indices de référence ..... 45
4.9.4.1	<i>Evolution de l'indice du coût de la construction</i> ..... 45
4.9.4.2	<i>Evolution de l'indice de référence des loyers</i> ..... 45
4.9.5	Principe comptable de juste valeur des immeubles et volatilité du résultat ..... 46
4.10	Risques liés aux apports de compte courant et de créances ..... 46
4.11	Risques liés aux apports de titres ..... 47

4.12	Risques liés aux expertises immobilières .....	47
4.12.1	Expertises.....	47
4.12.2	Tests de sensibilité.....	48
4.13	Litige.....	49
5	Informations concernant FIPP .....	49
5.1	Histoire et évolution de la société .....	49
5.1.1	Dénomination sociale.....	49
5.1.2	Registre du commerce et des sociétés.....	49
5.1.3	Date de constitution et durée de vie de FIPP.....	49
5.1.4	Siège social, forme juridique et législation applicable .....	49
5.1.5	Evènements importants dans le développement des activités de FIPP .....	49
5.1.5.1	<i>Historique</i> .....	49
5.1.5.2	<i>Acquisition et offre publique d'achat simplifiée de FIPP par Acanthe Développement</i> .....	50
5.1.5.3	<i>Division d'actions</i> .....	51
5.1.5.4	<i>Projet d'apports d'actifs à FIPP et distribution par Acanthe à ses actionnaires de titres FIPP51</i>	51
5.2	Investissements.....	51
5.2.1	Investissements réalisés .....	51
5.2.2	Investissements en cours ou à venir.....	51
5.2.2.1	<i>Apports</i> .....	51
5.2.2.2	<i>Protocole avec Cicobail</i> .....	51
6	Aperçu des activités.....	52
6.1	Principales activités.....	52
6.2	Principaux marchés .....	53
6.3	Evènements exceptionnels.....	53
6.4	Dépendance de FIPP concernant sa source de revenu.....	53
6.5	Position concurrentielle .....	53
7	Organigramme .....	54
7.1	Descriptif des sociétés apporteurs.....	54
7.2	Organigramme de FIPP au sein du groupe Acanthe avant apports .....	55
7.3	Organigramme de FIPP post apports et après reclassement des titres .....	56
7.4	Organigramme d'Acanthe Développement et de FIPP post distribution .....	56
8	Propriétés immobilières, usines et équipements .....	57
8.1	Propriétés immobilières et équipements du groupe .....	57
8.2	Contraintes environnementales .....	57
9	Examen de la situation financière et du résultat de la société FIPP au 31 mars 2011 .....	58
9.1	Situation financière .....	58
9.2	Résultat d'exploitation .....	58
10	Trésorerie et capitaux .....	59
10.1	Capitaux propres de la Société .....	59
10.2	Flux de trésorerie.....	59
10.3	Evolution de l'endettement et structure de financement .....	59
10.4	Restrictions à l'utilisation des capitaux .....	59
10.5	Sources de financement attendues pour les investissements futurs.....	59
11	Recherche et développement, brevets et licences.....	59
12	Informations sur les tendances.....	59
12.1	Principales tendances depuis la fin du dernier exercice .....	59
12.2	Tendances susceptibles d'influer sur les perspectives.....	60
13	Prévisions ou estimations du bénéfice.....	60
14	Organes d'administration et de direction générale .....	60
14.1	Conseil d'administration.....	60
14.1.1	Composition du Conseil d'administration.....	60
14.1.2	Composition de la Direction générale .....	64
14.1.3	Liens familiaux.....	65

14.1.4	Informations judiciaires .....	65
14.1.5	Comités .....	65
14.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration .....	66
15	Rémunérations et avantages .....	66
15.1	Rémunérations et avantages en nature des dirigeants mandataires sociaux.....	66
15.2	Sommes provisionnées par la Société et ses filiales aux fins de versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages au profit des dirigeants .....	72
16	Fonctionnement des organes d'administration et de direction .....	72
16.1	Durée des mandats des dirigeants mandataires sociaux .....	72
16.2	Informations sur les contrats de service liant des membres des organes d'administration et de direction à la Société ou à l'une quelconque de ses filiales .....	72
16.3	Comités .....	72
16.4	Déclaration relative au gouvernement d'entreprise .....	72
17	Salariés.....	73
17.1	Nombre de salariés.....	73
17.2	Participations et stock-options.....	73
17.3	Accords de participation et d'intéressement du personnel.....	73
18	Principaux actionnaires.....	73
18.1	Principaux actionnaires .....	73
18.2	Franchissement de seuil .....	74
18.3	Droit de vote des principaux actionnaires .....	74
18.4	Contrôle de FIPP .....	74
18.5	Accord pouvant entraîner un changement de contrôle .....	74
19	Opérations avec des apparentés .....	74
20	Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière, et les résultats de FIPP	75
20.1	Informations financières historiques.....	75
20.1.1	<i>Compte de résultat</i> .....	75
20.1.2	<i>Bilan</i> .....	76
20.1.3	<i>Tableau de variation des capitaux propres</i> .....	76
20.1.4	<i>Tableau de variation de trésorerie</i> .....	77
20.1.5	<i>Notes annexes</i> .....	77
20.1.5.1	<i>Principes et méthodes comptables</i> .....	77
	Valeurs mobilières de placement.....	77
	Créances et dettes .....	77
20.1.5.2	<i>Notes sur le bilan</i> .....	78
	Inventaires des valeurs mobilières détenues à la clôture .....	78
	Capital social .....	78
	Echéance des dettes .....	78
	Produits des activités courantes.....	78
	Litige .....	78
	Evénements post clôture.....	78
	Impôt .....	78
	Honoraires des commissaires aux comptes .....	79
20.2	Informations financières pro forma.....	79
20.2.1	<i>Remarque liminaire</i> .....	79
20.2.2	<i>Informations financières pro forma au 30 juin 2011</i> .....	79
20.2.2.1	Compte de résultat pro forma .....	79
20.2.2.2	Bilan consolidé pro forma .....	80
20.2.2.3	Hypothèses de construction des informations financières pro forma .....	81
	20.2.2.3.1 Principes de préparation des Etats financiers consolidés pro forma.....	82
	a) Généralités .....	82
	b) Bases d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations.....	82
	c) Immeubles de placement.....	83
	d) Impôt sur le résultat .....	85
	e) Secteurs opérationnels.....	86

f)	Revenus des immeubles .....	86
20.2.2.3.2	Périmètre de consolidation et organigramme .....	86
20.2.2.3.3	Notes explicatives relatives aux apports et ajustements réalisés au 30 juin 2011 .....	88
20.2.2.3.4	Notes annexes aux états financiers consolidés pro forma.....	88
a)	Immeubles de placement.....	88
b)	Actifs financiers .....	89
c)	Passifs financiers.....	90
d)	Secteurs opérationnels .....	91
e)	Secteurs opérationnels par secteur d'activité .....	92
f)	Secteurs opérationnels par secteur géographique .....	94
g)	Engagements hors bilan .....	96
20.2.2.4	Rapport sur les informations financières pro forma au 30 juin 2011.....	98
20.3	Etats financiers .....	99
20.4	Politique de distribution de dividendes.....	99
20.5	Procédures judiciaires et d'arbitrage.....	100
20.6	Changement significatif de la situation financière ou commerciale.....	100
21	Informations complémentaires .....	101
21.1	Renseignements de caractère général concernant le capital.....	101
21.1.1	Montant du capital social.....	101
21.1.2	Titres non représentatifs du capital .....	101
21.1.3	Actions détenues par FIPP ou pour son compte propre.....	101
21.1.4	Valeurs mobilières composées donnant accès au capital .....	101
21.1.5	Capital social autorisé, mais non émis.....	101
21.1.6	Informations sur le capital de tout membre du Groupe faisant l'objet d'une option.....	101
21.1.7	Evolution du capital social au cours des trois derniers exercices (période couverte par les informations financières historiques).....	101
21.2	Acte constitutif et statuts.....	101
21.2.1	Objet social .....	101
21.2.2	Conseil d'administration et direction générale.....	102
21.2.3	Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existante .....	105
21.2.4	Modifications des droits des actionnaires.....	105
21.2.5	Assemblées générales .....	105
21.2.6	Dispositions statutaires, charte ou règlement ayant pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle .....	106
21.2.7	Dispositions statutaires, charte ou règlement fixant un seuil au-delà duquel toute participation doit être divulguée .....	106
21.2.8	Conditions statutaires, charte ou règlement régissant les modifications du capital (lorsque ces dispositions sont plus strictes que la loi ne le prévoit) .....	106
22	Contrats importants.....	107
23	Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts.....	107
24	Documents accessibles au public.....	107
25	Informations sur les participations.....	107
26	Renseignements sur l'opération d'apport et ses conséquences.....	108
26.1	Aspects économiques de l'Apport .....	108
26.1.1	Liens préexistants entre la Société et les Apporteuses.....	108
26.1.1.1	<i>Liens en capital</i> .....	108
26.1.1.2	<i>Filiales communes et dépendance à l'égard d'un même groupe</i> .....	108
26.1.1.3	<i>Administrateurs - Dirigeants communs</i> .....	108
26.1.1.4	<i>Accords techniques ou commerciaux (conventions visées par l'article L. 225-38 du Code de commerce)</i> .....	109
26.1.1.5	<i>Cautions</i> .....	109
26.1.2	Motifs et buts de l'opération pour la Bénéficiaire, les Apporteuses et leurs actionnaires respectifs.....	109
26.1.2.1	<i>Intérêt de l'Opération pour la Bénéficiaire et ses actionnaires</i> .....	109
26.1.2.2	<i>Intérêt de l'Opération pour les Apporteuses et leurs actionnaires respectifs</i> .....	110
26.2	Aspects juridiques de l'Opération.....	110

26.2.1	Description de l'Opération .....	110
26.2.1.1	<i>Date du projet d'apport</i> .....	110
26.2.1.2	<i>Date d'arrêté des comptes utilisés pour la détermination des valeurs d'apport</i> .....	110
26.2.1.3	<i>Date de réalisation et d'effet de l'Apport</i> .....	110
26.2.1.4	<i>Date de réunion des organes ayant approuvé l'opération</i> .....	111
26.2.1.5	<i>Mise à disposition des rapports des commissaires aux apports</i> .....	111
26.2.1.6	<i>Régime fiscal de l'opération</i> .....	111
26.2.2	Contrôle de l'Apport.....	112
26.2.2.1	<i>Commissaires aux apports</i> .....	112
26.2.2.2	<i>Experts désignés par le Tribunal de commerce</i> .....	112
26.2.2.3	<i>Mission spéciale confiée par l'Autorité des Marchés Financiers aux commissaires aux apports</i> .....	112
26.2.3	Actions émises en rémunération de l'Apport.....	112
26.2.3.1	<i>Augmentation de capital au titre de l'Apport</i> .....	112
26.2.3.2	<i>Jouissance des actions nouvelles</i> .....	113
26.2.3.3	<i>Négociabilité et admission à la cote des actions nouvelles</i> .....	113
26.3	PRESENTATION DES SOCIETES APPORTEES .....	113
26.4	COMPTABILISATION DES APPORTS.....	114
26.4.1	Désignation et valeur des actifs apportés.....	114
26.4.1.1	<i>Immeuble</i> .....	114
26.4.1.2	<i>Titres de participation</i> .....	114
26.4.1.3	<i>Créances et comptes courants d'associés</i> .....	115
26.4.1.4	<i>Titres de placement</i> .....	116
26.4.1.5	<i>Valeur nette des actifs apportés</i> .....	116
26.4.2	Expertise des actifs immobiliers apportés .....	117
26.4.2.1	<i>Méthodologie retenue</i> .....	117
26.4.2.1.1	<i>Méthode par comparaison</i> .....	117
26.4.2.1.2	<i>Méthode par le revenu</i> .....	117
26.4.2.1.3	<i>Méthode hôtelière</i> .....	118
26.4.2.2	<i>Rapport d'expertises immobilières</i> .....	118
26.4.2.2.1	<i>Rapport condensé CBRE</i> .....	118
26.4.2.2.2	<i>Rapport condensé détaillé de CBRE</i> .....	118
26.4.2.2.3	<i>Autres expertises et valeurs</i> .....	118
26.4.2.3	<i>Valeur des immeubles de placement</i> .....	119
26.4.2.4	<i>Variation de juste valeur postérieurement au 30 juin 2011</i> .....	119
26.4.3	Détail du calcul de la prime d'apport.....	119
26.5	REMUNERATION DE L' APPORT .....	119
26.5.1	Valorisation de l' Apport .....	119
26.5.1.1	<i>Variation de la valeur réelle des apports entre le 30 juin 2011 et le 31 octobre 2011</i> .....	120
26.5.1.2	<i>Différence entre la valeur nette comptable des apports et la valeur réelle des apports au 31 octobre 2011</i> .....	120
26.5.2	Valorisation des actions FIPP remises en rémunération des Apports.....	121
26.6	CONSEQUENCES POUR LES SOCIETES PARTICIPANT A L' OPERATION .....	122
26.6.1	Conséquences pour FIPP et ses actionnaires .....	122
26.6.1.1	<i>Impact de l'apport sur les capitaux propres sociaux au 30 juin 2011</i> .....	122
26.6.1.2	<i>Organigramme avant et après l'Opération d'Apport avec indication des pourcentages en capital et en droits de vote</i> .....	122
i.	Organigramme avant l'Opération d' Apport.....	122
ii.	Organigramme après l'Opération d' Apport.....	122
26.6.1.3	<i>Changement envisagé dans la composition des organes d'administration et de direction</i> .....	123
26.6.1.4	<i>Evolution de la capitalisation boursière</i> .....	123
26.6.1.5	<i>Mise en évidence de l'incidence sur le calcul du bénéfice par action sur la base du dernier exercice clos, pour chacune des sociétés concernées par l'Opération d'Apport</i> .....	124
26.6.1.6	<i>Orientations nouvelles envisagées</i> .....	125
26.6.1.7	<i>Prévisions à court et moyen termes concernant l'activité et d'éventuelles restructurations, les résultats et la politique de distribution de dividendes</i> .....	125
26.6.2	Conséquences pour les Sociétés Apporteuses et leurs actionnaires respectifs .....	125
26.6.2.1	<i>Conséquences pour Acanthe Développement et ses actionnaires</i> .....	125

26.6.2.2	<i>Conséquences pour Finplat SA et son actionnaire</i> .....	126
26.6.2.3	<i>Conséquences pour Baldavine SA et son actionnaire</i> .....	126
26.6.2.4	<i>Conséquences pour Société de Gestion Bergougnan et ses Enfants – SOGEB et son associé</i> .....	126
26.6.2.5	<i>Conséquences pour Venus et ses associés</i> .....	126
26.6.2.6	<i>Transfert des titres auprès d’Acanthe Développement</i> .....	126
26.7	FACTEURS DE RISQUES LIES A L’OPERATION D’APPORT .....	127
26.7.1	Risque liés à l’actionnaire majoritaire .....	127
26.7.2	Risques liés aux actifs apportés .....	127
26.8	DECLARATION SUR LE FONDS DE ROULEMENT NET .....	127
26.9	CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT.....	127
26.10	INTERET DES PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES PARTICIPANT A L’EMISSION .....	128
26.11	DEPENSES LIEES A L’EMISSION .....	128
26.12	DILUTION .....	129
26.13	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES.....	129
26.14	INFORMATION FINANCIERE PRO FORMA.....	130
26.15	PRESENTATION DES ACTIFS APPORTES .....	130
26.15.1	IMMEUBLES.....	130
26.15.2	TITRES .....	130
26.15.2.1	<i>Détail et valeur des titres apportés</i> .....	130
26.15.2.2	<i>Renseignements généraux concernant les titres des sociétés apportés</i> .....	132
26.15.3	CREANCE ET COMPTES COURANTS .....	132
27	Attribution d’actions FIPP SA aux actionnaires d’Acanthe Développement dans le cadre d’une distribution exceptionnelle en nature.....	133
27.1	Facteurs de risques.....	133
27.1.1	Facteurs de risques liés à Acanthe et à son activité .....	133
27.1.1.1	<i>Risque sur la gestion de capital</i> .....	133
27.1.1.2	<i>Litiges au niveau du Groupe Acanthe Développement</i> .....	134
27.1.1.3	<i>Risque de taux</i> .....	135
27.1.1.4	<i>Risque de liquidité</i> .....	135
	Risque lié aux investissements futurs.....	136
	Risque de contrepartie .....	136
27.1.1.5	<i>Risque lié au statut de S.I.I.C</i> .....	136
27.1.1.6	<i>Risque d’assurance</i> .....	138
27.1.1.7	<i>Risque de change</i> .....	139
27.1.1.8	<i>Risque sur actions propres</i> .....	139
27.1.1.9	<i>Risque liés au secteur d’activité</i> .....	139
	27.1.1.9.1Taux d’indexation des loyers.....	139
	27.1.1.9.2Taux d’occupation des immeubles .....	140
	27.1.1.9.3 Evolution du marché immobilier.....	140
	27.1.1.9.4 Impact de l’évolution des indices de référence.....	141
	27.1.1.9.5 Maturité des baux .....	141
27.1.2	Facteurs de risques liés à la distribution en nature .....	142
27.1.2.1	<i>Risque lié au fait que la Distribution en Nature est conditionnée à la réalisation définitive des Apports</i> .....	142
27.1.2.2	<i>Risque lié à une possible pression sur le cours du titre FIPP, postérieurement à la distribution en nature</i> .....	142
27.1.2.3	<i>Risque lié aux conséquences fiscales découlant de l’absence de distribution en nature du dividende</i> .....	142
27.1.2.4	<i>Risque lié à la répartition du capital post distribution</i> .....	143
27.2	Informations de base.....	143
27.2.1	Déclaration d’Acanthe Développement sur le fonds de roulement net .....	143
27.2.2	Capitaux propres et endettement d’Acanthe Développement.....	143
27.2.3	Intérêt des personnes physiques et morales participant à l’opération de Distribution en Nature ...	144
27.2.4	Raison de l’opération de Distribution en Nature et produit des opérations.....	145
27.3	Attribution d’actions FIPP aux actionnaires d’Acanthe dans le cadre d’une distribution de dividende en nature.....	145
27.3.1	Présentation de l’opération de Distribution en Nature.....	145

27.3.1.1	<i>Cadre juridique de la Distribution en Nature</i> .....	145
27.3.1.2	<i>Motifs de la Distribution en Nature</i> .....	146
27.3.1.3	<i>Modalités de la Distribution en Nature</i> .....	146
27.3.1.4	<i>Imputation par Acanthe Développement de la Distribution en Nature</i> .....	147
27.3.1.5	<i>Régime fiscal de la Distribution en Nature</i> .....	147
27.3.2	Information sur les actions FIPP.....	148
27.3.3	Incidences de la distribution .....	148
27.3.3.1	<i>Incidence de l'opération de distribution en nature sur la quote-part des capitaux propres par action d'Acanthe Développement</i> .....	149
27.3.3.2	<i>Incidence de l'opération de distribution en nature sur la quote-part du par action d'Acanthe Développement du bénéfice net consolidé part du Groupe.</i> .....	149
27.3.3.3	<i>Incidence de l'opération d'apport et de la distribution en nature sur la répartition du capital et des droits de vote de FIPP.</i> .....	150
28	Annexe 1 : Présentation des sociétés dont les titres sont apportés et de leurs principales données chiffrées (les informations sont exprimées en K€) .....	151
29	Annexe 2 : Rapports CBRE.....	163
30	Annexe 3 : Calendrier prévisionnel .....	181
31	Annexe 4 : Rapport sur les comptes annuels FIPP sur l'exercice clos le 31 mars 2011.....	182

## **PROSPECTUS**

### **1 PERSONNES RESPONSABLES**

#### **1.1 Responsables du Prospectus**

##### **1.1.1 Pour Acanthe Développement SA**

Monsieur Philippe MAMEZ, Directeur Général Délégué

##### **1.1.2 Pour FIPP SA**

Monsieur Alain DUMENIL, Président du Conseil d'Administration et Directeur Général de la Société.

##### **1.1.3 Pour Vénus SNC**

Mademoiselle Cécile DURAND, Gérant

##### **1.1.4 Pour Société de Gestion Bergougnan & ses Enfants - SOGEB**

Monsieur Fabien BRIZIOU, Gérant

##### **1.1.5 Pour Finplat SA**

FMS Services et SGA Services, Administrateurs

##### **1.1.6 Pour Baldavine SA**

Mademoiselle Cécile DURAND, Président Directeur Général

#### **1.2 Attestation des personnes responsables du prospectus**

##### **1.2.1 Pour Acanthe Développement**

*« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Prospectus sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.*

*J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes d'Acanthe SA une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes d'Acanthe SA et de ses filiales citées dans le présent Prospectus ainsi qu'à la lecture d'ensemble de ce Prospectus.*

*Les informations financières présentées dans le présent document ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux. »*

Paris, le **3 novembre 2011**  
**Monsieur Philippe MAMEZ**  
**Directeur Général Délégué**

### 1.2.2 Pour FIPP

*« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Prospectus relatives à FIPP SA sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.*

*J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes de FIPP SA une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes de FIPP SA données dans le présent Prospectus ainsi qu'à la lecture d'ensemble des sections de ce Prospectus spécifiquement relatives à FIPP SA.*

*Les informations financières historiques au 31 mars 2011 ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux. Le rapport sur les comptes annuels au 31 mars 2011 figure au paragraphe 20.1.6 du présent prospectus. Ces rapports ne contiennent ni réserve ni observation. »*

Paris, le **3 novembre 2011**  
**Alain DUMENIL**  
**Président Directeur Général**

### 1.2.3 Pour VENUS SNC

*« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Prospectus relatives à VENUS SNC sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.*

*J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes de VENUS SNC une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes de VENUS SNC données dans le présent Prospectus ainsi qu'à la lecture d'ensemble des sections de ce Prospectus spécifiquement relatives à VENUS SNC.*

*Les informations financières présentées dans le présent document ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux. »*

Paris, le **3 novembre 2011**  
**Cécile DURAND,**  
**Gérant**

#### **1.2.4 Pour Société de Gestion Bergougnan et & ses Enfants - SOGEB**

*« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Prospectus relatives à SOGEB sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée ; sachant que les comptes de cette société sont revus par les commissaires aux comptes d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT dans le cadre de l'émission de leur opinion sur les comptes consolidés du Groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT. »*

Paris, le **3 novembre 2011**

**Fabien BRIZIOU,**

**Gérant**

#### **1.2.5 Pour FINPLAT SA**

*« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Prospectus relatives à FINPLAT sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée ; sachant que les comptes de cette société sont revus par les commissaires aux comptes d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT dans le cadre de l'émission de leur opinion sur les comptes consolidés du Groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT. »*

**FMS Services et SGA Services, représentées par Madame Florence Soucémarianadin dûment habilitée**

Paris, le **3 novembre 2011**

#### **1.2.6 Pour BALDAVINE SA**

*« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Prospectus relatives à BALDAVINE SA sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »*

*J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes de BALDAVINE SA une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes de BALDAVINE SA données dans le présent Prospectus ainsi qu'à la lecture d'ensemble des sections de ce Prospectus spécifiquement relatives à BALDAVINE SA.*

*Les informations financières présentées dans le présent document ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux.»*

Paris, le **3 novembre 2011**

**Cécile DURAND,**

**Président Directeur Général**

## **2 Contrôleurs légaux des comptes**

### **2.1 Commissaire aux comptes titulaire de FIPP SA**

La Société **DELOITTE & Associés**

185 avenue Charles de Gaulle

92200 – NEUILLY SUR SEINE

Représentée par Monsieur Albert AIDAN

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 572 028 041

Nommée par l'Assemblée Générale Mixte du 5 septembre 2002 et renouvelée lors de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle du 7 septembre 2010, pour une nouvelle période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 mars 2016.

### **2.2 Commissaire aux comptes suppléant de FIPP SA**

La Société **B.E.A.S.**

7/9 villa Houssay

92200 – NEUILLY SUR SEINE

Représentée par Monsieur Alain PONS

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 315 172 445

Nommée par l'Assemblée Générale Mixte du 5 septembre 2002 et renouvelée lors de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle du 7 septembre 2010, pour une nouvelle période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 mars 2016.

### **2.3 Commissaires aux comptes titulaires d'Acanthe SA**

La Société **DELOITTE & Associés**

185 avenue Charles de Gaulle

92200 – NEUILLY SUR SEINE

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 572 028 041

Représentée par Monsieur Albert AIDAN

Nommée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 20 septembre 2007 et renouvelée lors de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle et Extraordinaire du 17 juin 2009, pour une nouvelle période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

La Société **AUDIT ET CONSEIL UNION**

17 bis rue Joseph de Maistre

75876 – PARIS cedex 18

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 341 012 656

Représentée par Monsieur Jean-Marc FLEURY

Nommée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 25 juillet 2006, pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

### **2.4 Commissaires aux comptes suppléants d'Acanthe SA**

La Société **B.E.A.S.**

7/9 villa Houssay

92200 – NEUILLY SUR SEINE

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 315 172 445

Représentée par Monsieur Alain PONS

Nommée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 20 septembre 2007 et renouvelée lors de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle et Extraordinaire du 17 juin 2009, pour une nouvelle période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

La Société **SOGEC AUDIT**

58 rue du Faubourg Saint Honoré

75008 – PARIS

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 702 017 591

Représentée par Madame Sylvie GUYON

Nommée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 25 juillet 2006, pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

## 2.5 *Commissaire aux comptes titulaire de VENUS SNC*

La Société **DELOITTE & Associés**

185 avenue Charles de Gaulle

92200 – NEUILLY SUR SEINE

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 572 028 041

Représentée par Monsieur Albert AIDAN

Nommée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 juin 2011, pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

## 2.6 *Commissaire aux comptes suppléant de VENUS SNC*

La Société **B.E.A.S.**

7/9 villa Houssay

92200 – NEUILLY SUR SEINE

Représentée par Monsieur Alain PONS

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 315 172 445

Nommée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 juin 2011, pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

## 2.7 *Commissaire aux comptes titulaire de Société de Gestion Bergougnan & ses Enfants - SOGEB*

Néant.

## 2.8 *Commissaire aux comptes suppléant de Société de Gestion Bergougnan & ses Enfants - SOGEB*

Néant.

## 2.9 *Réviseur de FINPLAT SA*

Monsieur **Eric HERREMANS**

39 allée Scheffer

L 2520 – Luxembourg - LUXEMBOURG

Nommé par l'Assemblée Générale du 28 avril 2005 et renouvelé par l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 avril 2011, pour une nouvelle période de six ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

## 2.10 *Commissaire aux comptes titulaire de BALDAVINE SA*

La Société **DELOITTE & Associés**

185 avenue Charles de Gaulle

92200 – NEUILLY SUR SEINE

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 572 028 041

Représentée par Monsieur Albert AIDAN

Nommée par l'Assemblée Générale Mixte du 20 août 2007 et renouvelée lors de l'Assemblée Générale Mixte du 29 avril 2010, pour une nouvelle période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

## 2.11 *Commissaire aux comptes suppléant de BALDAVINE SA*

La Société **B.E.A.S.**

7/9 villa Houssay

92200 – NEUILLY SUR SEINE

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 315 172 445

Représentée par Monsieur Alain PONS

Nommée par l'Assemblée Générale Mixte du 20 août 2007 et renouvelée lors de l'Assemblée Générale Mixte du 29 avril 2010, pour une nouvelle période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

## 3 **Informations financières sélectionnées concernant la société FIPP**

### 3.1 *Informations financières historiques*

Les informations financières ci-dessous sont issues des comptes sociaux de FIPP sur les exercices clos les 31 mars 2009, 2010, et 2011.

RUBRIQUES (K€)	31/03/2011	31/03/2010	31/03/2009
Chiffre d'affaires			
Résultat d'exploitation	-21	-19	-34
Résultat financier	1	1	7
Impôt	-	-	-
Résultat net	-20	-18	-27
Capitaux propres	143	164	182
Trésorerie	147	164	183

Le résultat d'exploitation de la société est principalement constitué des honoraires du commissaire aux comptes et des frais généraux courants. La société n'a pas eu d'endettement au cours des trois derniers exercices.

## 4 **Facteurs de risque**

Compte tenu de sa taille et de son activité à la date de visa du Prospectus, la société n'a relevé aucun facteur de

risque significatif lié à son activité. 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.

A l'issue des apports d'actifs, la société FIPP exercera une activité de foncière soumise au statut fiscal SIIC et sera par conséquent sujette à de nouveaux facteurs de risque, qui sont identifiés ci-après.

#### **4.1 *Risque sur la gestion de capital***

Le Groupe FIPP gèrera 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 », déterminées dans les comptes consolidés pro forma incluent les emprunts et minorés de la trésorerie et des équivalents de trésorerie. Les « capitaux propres » pro forma comprennent le capital social de la société FIPP, augmenté des réserves consolidées pro forma et du résultat consolidé pro forma de la période.

Ce ratio pourrait toutefois être amené à évoluer dans le futur. En effet, le Groupe FIPP pourrait financer par emprunt d'éventuelles opportunités d'acquisitions qui se présenteraient sur son marché principal, soit le marché des résidences hôtelières de vacances et les immeubles de bureaux en région parisienne et en province. Il pourrait également décider de céder certains immeubles en fonction des opportunités du marché.

#### **4.2 *Risque lié à l'actionnaire majoritaire***

Acanthe Développement en sa qualité d'actionnaire majoritaire à la date de visa du prospectus exerce une influence significative sur la Société, et peut par ailleurs adopter seule toutes les résolutions soumises à l'approbation des actionnaires réunis en Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire. Le Groupe Acanthe Développement a donc la faculté de prendre seul des décisions importantes concernant notamment la nomination des membres du Conseil d'administration, l'approbation des comptes annuels, la distribution de dividendes, ainsi que la modification du capital et des statuts de la Société.

#### **4.3 *Risque de dépendance opérationnelle à l'égard d'Acanthe Développement***

Postérieurement aux opérations d'apports, le Groupe FIPP aura recours aux équipes comptables, financières, immobilières et juridiques de la société Acanthe Développement en attendant la mise en place d'équipes indépendantes.

Dans cette perspective, une convention spécifique sera signée entre FIPP et ses filiales et la société Acanthe Développement.

#### **4.4 *Risque de taux***

Dans le cadre des apports projetés, le Groupe FIPP devra gérer un risque de taux sur ses emprunts qui sont inclus dans les apports. Un risque de taux pourrait peser sur la dette du Groupe qui a été contractée à taux variable. Le Groupe pratiquera une politique prudente et adaptée au profil de ses activités et pourrait avoir recours à des instruments financiers permettant de couvrir le risque lié à la hausse des taux d'intérêts.

#### **4.5 *Risque de liquidité***

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.

#### 4.5.1 Risque lié aux investissements futurs

A l'issue des apports, la stratégie du Groupe FIPP dépendra 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. En cas d'évènements affectant le marché de l'immobilier ou de crise internationale affectant les marchés financiers, la société pourrait ne pas disposer d'un accès aux ressources financières dont elle aurait besoin pour financer l'acquisition de nouveaux immeubles et aurait ainsi des difficultés à mobiliser les fonds nécessaires à ses acquisitions. En ce qui concerne les clés de répartition des acquisitions d'actifs, le groupe Acanthe Développement sera spécialisé dans les immeubles situés dans le Quartier Central des Affaires de Paris ainsi que dans les immeubles de prestige parisiens, tandis que FIPP détiendra des immeubles non parisiens, situés notamment en proche banlieue, à la montagne et à l'étranger. L'autre groupe lié à Acanthe et FIPP de par son actionariat, le groupe ADC SIIC, est quant à lui spécialisé dans l'immobilier résidentiel.

#### 4.5.2 Risque de liquidité à court terme

La politique du Groupe consistera à diversifier ses contreparties pour éviter les risques liés à une concentration excessive et à sélectionner des contreparties de manière qualitative.

Le Groupe placera 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).

#### 4.6 Risque lié au statut SIIC

La société FIPP n'a pas opté à ce jour pour le régime des SIIC car elle ne remplit pas encore toutes les conditions prévues par l'article 208 C du CGI.

Son capital social devra être au moins égal à 15.000.000 euros à la date de prise d'effet de l'option pour le régime des SIIC et non à la date d'exercice de l'option. Or, il est rappelé que l'option pour le régime des SIIC rétroagit au 1<sup>er</sup> jour de l'exercice au titre duquel la société qui a opté va relever du régime des SIIC.

Une SIIC doit également avoir pour objet social principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à l'objet social identique soumises au régime des sociétés de personnes ou à l'impôt sur les sociétés.

Les activités accessoires ne sont pas interdites mais l'administration fiscale considère (Instruction du 25 septembre 2003, 4 H-5-03 n° 13) que sont notamment considérées comme exercées à titre accessoire et peuvent donc être exercées conjointement aux activités exonérées, en demeurant imposables dans les conditions de droit commun, les activités telles que, par exemple, celles de marchand de biens, de commercialisation et de promotion immobilière, sous réserve que la valeur des actifs utilisés pour leur exercice qui y sont attachés ne dépasse pas 20 % de la valeur brute des actifs de la SIIC. Ce ratio se calcule en comparant les valeurs brutes desdits actifs au total de l'actif brut de l'entreprise mais ne tient pas compte, à son numérateur et à son dénominateur, de l'encours de crédit-bail immobilier. Si ces activités sont exercées de manière indirecte, au travers de filiales, seules les participations correspondantes et les comptes courants y attachés doivent figurer au numérateur du ratio. Enfin, ce ratio doit être respecté de façon continue tout au long de l'exercice.

Par ailleurs, il existe une autre condition relative à la dispersion du capital à l'entrée dans le régime SIIC.

Ainsi, le capital et les droits de vote d'une SIIC doivent, lors de son entrée dans le régime, être détenus à hauteur de 15 % au moins par des personnes qui détiennent chacune, directement ou indirectement, moins de 2 % du capital et des droits de vote.

Selon l'administration (Instruction du 1er février 2010, 4 H-3-10 n° 6), le ratio de 15 % s'apprécie sans tenir compte tout d'abord des titres de capital à émettre, tels que les obligations convertibles en actions ou les bons de souscription d'actions, qui ne doivent être retenus ni au numérateur ni au dénominateur du ratio. Par ailleurs, pour l'appréciation de la détention des droits de vote d'une SIIC, les titres dépourvus de droits de vote, tels que les actions d'autocontrôle, ne doivent pas non plus être retenus, au numérateur et au dénominateur, pour le calcul de ce ratio.

La détention de titres et de droits de vote par un associé s'apprécie directement et indirectement. Il convient donc

de faire masse, pour un même associé, des titres et droits qu'il possède directement et des titres et droits détenus par l'intermédiaire de personnes interposées, le taux de détention indirect étant celui que la personne interposée détient directement dans la SIIC, à la condition que cette personne soit contrôlée au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce par l'actionnaire indirect.

La condition de 15 % doit enfin être respectée au premier jour du premier exercice d'application du régime d'exonération. Elle ne s'applique plus ensuite. Lorsque cette condition n'est pas satisfaite au premier jour du premier exercice d'application du régime SIIC, l'option pour ce régime n'est pas valable.

Enfin, tout au long de la période d'application du régime, le capital ou les droits de vote d'une SIIC ne doivent pas être détenus, directement ou indirectement, à hauteur de 60 % ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert au sens de l'article L 233-10 du Code de commerce. Toutefois cette condition ne s'applique pas lorsque la ou les personnes agissant de concert sont des SIIC. La société FIPP entend opter avec effet au 1er décembre 2011 pour le régime fiscal des SIIC. Dans les mêmes délais, celles de ses filiales qui rempliront simultanément et continûment les conditions suivantes :

- être soumises de plein droit ou sur option à l'impôt sur les sociétés ;
- être détenues directement ou indirectement à au moins 95 %, de manière continue, par une ou plusieurs SIIC qui ont elles-mêmes opté pour le régime des SIIC,
- avoir pour objet social principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales dont l'objet social est identique, soumises au régime des sociétés de personnes ou à l'impôt sur les sociétés,

pourront opter à leur niveau pour le régime des SIIC es qualité de filiales.

La société FIPP pourra exercer son option pour le régime des SIIC dès lors que les opérations suivantes auront été réalisées préalablement à la date de prise d'effet de son option pour le régime :

- capital social porté à plus de 15.000.000 euros du fait des apports effectués,
- restructuration des créances et dettes envers les entreprises liées permettant de respecter la condition relative à l'activité immobilière principale, (80% d'actifs immobiliers),
- dispersion du capital social du fait de la distribution par Acanthe Développement des titres FIPP dans le cadre de la distribution de dividendes par remises d'actions FIPP permettant de respecter les conditions portant sur la détention du capital de 15% et de 60%.

L'option entrainera au niveau de la société FIPP (et de celles de ses filiales qui auront opté) les conséquences d'une cessation d'entreprise.

Conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 221, 2 du CGI, le changement de régime fiscal consécutif à l'option pour le régime a pour conséquence l'imposition immédiate des résultats de l'exercice en cours à la date de l'option. Dès lors que l'option a un effet au premier jour de l'exercice au titre duquel elle est exercée, aucune conséquence pratique ne sera à prévoir de ce chef.

Par ailleurs, la société FIPP et ses filiales qui auront opté devront acquitter le cas échéant l'impôt sur les sociétés au taux spécifique de 19% à raison des plus-values latentes (calculées par rapport à la valeur fiscale des biens visés) existant sur les biens suivants : immeubles, contrats de CBI conclus ou acquis à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005, parts des organismes visés à l'article 8 du CGI et ayant un objet comparable à celui de la SIIC.

Les plus-values latentes sur les immeubles, y compris le siège social, contrats de CBI conclus ou acquis à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005 et parts des organismes visés à l'article 8 du CGI ayant un objet identique à celui des SIIC, détenus par ces dernières et leurs filiales qui ont opté, sont ainsi soumises à l'impôt sur les sociétés au taux particulier de 19 % (dit « exit tax ») prévu à l'article 219, IV du Code précité. Elles ne sont en revanche pas soumises à la contribution sociale visée à l'article 235 ter ZC du CGI). Ces plus-values se calculent par rapport à la valeur fiscale des dites immobilisations.

L'« exit tax » est exigible le 15 décembre de l'année d'option pour le quart de son montant, le solde étant versé

par fractions égales au plus tard le 15 décembre des trois années suivant le premier paiement.

Du fait de l'option pour le régime des SIIC, la société FIPP 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 au titre de contrats conclus ou acquis à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005, 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 à des personnes autres que des entreprises liées d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier conclu ou acquis à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005, de participations dans des sociétés de personnes visées à l'article 8 du CGI et ayant un objet social identique à celui des SIIC 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. L'exonération ne porte que sur les dividendes prélevés par les filiales précitées sur leurs bénéfices exonérés en application du régime des SIIC. Les dividendes provenant du secteur imposable des filiales en question sont susceptibles de bénéficier du régime des sociétés mères.

Des exceptions existent par ailleurs au principe de la non exonération des cessions d'actifs éligibles au régime SIIC au profit d'entreprises liées, qui rendent nécessaires lorsqu'ils sont susceptibles de s'appliquer le respect de certaines obligations déclaratives et engagements fiscaux.

L'exonération d'IS des SIIC est cependant subordonnée au respect de certaines obligations et notamment d'obligations de distribution des revenus locatifs nets, des plus-values et des dividendes. Ainsi, les revenus locatifs nets doivent être distribués aux actionnaires à hauteur d'au moins 85% avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation et les plus-values à hauteur d'au moins 50% avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation. Quant aux dividendes reçus des filiales soumises au régime spécial et provenant des bénéfices exonérés de ces dernières, 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 et qui rempliront les conditions rappelés ci avant (objet conforme notamment à celui de la SIIC associée) pourront opter, dans des conditions comparables, pour le même régime. D'ores et déjà, les filiales étrangères ne peuvent pas opter pour le régime.

Le bénéfice du régime des SIIC est également soumis à d'autres conditions concernant, notamment, la détention du capital. Comme indiqué précédemment, FIPP ne doit pas voir 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). Cette condition sera remplie à l'issue de la distribution de dividende prévue au cours du deuxième semestre de l'exercice 2011 par la société Acanthe Développement.

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 résultat de l'exercice concerné.

Hors ces situations exceptionnelles, la loi vise deux situations de dépassement du seuil de détention de 60% :

- celle d'un dépassement temporaire du seuil de 60% (non justifié par l'un des événements mentionnés ci-avant) auquel il est remédié avant la clôture de l'exercice de dépassement ;
- et celle d'un dépassement (i) auquel il n'est pas remédié avant la clôture de l'exercice ou (ii) constituant un second dépassement non autorisé intervenant au cours des dix premières années d'option ou au cours de dix années suivantes.

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.

En outre, 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.

Dans le second cas, la non-régularisation du dépassement du seuil de 60% entraîne, en complément des conséquences mentionnées dans le cas précédent, 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 et non encore distribuées. 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.

Enfin, en ce qui concerne les dividendes distribués par une SIIC et donc par FIPP, dès lors que celle-ci aura opté, la loi prévoit l'application d'un prélèvement de 20% sur ceux des dividendes prélevés sur des bénéfices 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.

L'ordre du jour de l'assemblée générale du 10 novembre 2011 de la société FIPP prévoit de modifier la date de clôture de l'exercice social pour la fixer au 30 novembre, et pour la première fois au 30 novembre 2011. A cette date, il faudra que la société remplisse l'intégralité des conditions décrites ci-dessus.

#### **4.7 *Risque d'assurance***

Dans le cadre de la réalisation des apports envisagés, la société FIPP bénéficiera d'une couverture d'assurance 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, qui seront apportés, sont actuellement assurés auprès de compagnies notoirement solvables, soit essentiellement auprès d'AXA, ALBINGIA et de SWISS LIFE.

La couverture des assurances est étendue. La principale couverture couvre la perte de l'immeuble assuré. La principale garantie est décrite par immeuble dans le tableau, ci-dessous. Le montant des primes annuelles s'élève à 78 K€ et se décompose comme suit par immeuble :

Société	Immeuble	Montant prime annuelle	Montant couvert
SAMRIF	Centre commercial	14 875 €	valeur reconstruction à neuf limité à 19 000 000 €
ALLIANCE 95	chalets 1	3 522 €	valeur reconstruction à neuf
ALLIANCE 95	chalets 2	3 325 €	valeur reconstruction à neuf
ADEL	88 Bld de Courcelles	993 €	valeur reconstruction à neuf limité à 19 000 000 €
BRIAULX	Le Varet - Bourg St Maurice	14 479 €	valeur reconstruction à neuf limité à 19 000 000 €
BRIHAM	Rue Baudouin VANVES	4 600 €	valeur reconstruction à neuf limité à 19 000 000 €
VOLTAIRE	LOGNES	4 100 €	valeur reconstruction à neuf limité à 19 000 000 €
FINANCE CONSULTING	Astronomie à Bruxelles	4 720 €	valeur reconstruction à neuf limité à 19 000 000 €
	Terrain rue de l'Alliance		
LES DAUPHINS	Ferney Voltaire	900 €	valeur reconstruction à neuf limité à 19 000 000 €
ROUSSEAU	Lognes	5 369 €	valeur reconstruction à neuf
BREVENT	AUJON	8 271 €	valeur reconstruction à neuf limité à 19 000 000 €
BREVENT	TOTEM	10 556 €	valeur reconstruction à neuf limité à 19 000 000 €
HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA	50 charles Street - Londres	2133 £	valeur reconstruction
		78 171 €	

Taux de conversion fin de mois (septembre 2011) 1 euro = 0.8667 £	2 460,49
---	----------

#### 4.8 *Risque sur actions propres*

La société FIPP ne détient pas actuellement ses propres actions.

#### 4.9 *Risque de marché*

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

##### 4.9.1 **Taux d'indexation des loyers**

- Pour les bureaux, commerces et certaines résidences hôtelières : le principal taux d'indexation retenu par le groupe dans les baux signés est l'indice INSEE du coût de la construction. La révision des baux est réalisée, principalement, tous les ans. Seuls certains baux font l'objet d'une révision triennale.
- Pour une résidence hôtelière située aux Arcs 2000, le taux d'indexation retenu est celui des remontées mécaniques.
- Pour les logements : le principal taux d'indexation retenu par le groupe dans les baux signés est l'indice INSEE du coût de la construction. La révision des baux fait, principalement, l'objet d'une révision annuelle.

Par conséquent, les revenus futurs des immeubles seront corrélés à l'évolution de ces indicateurs. Le montant du loyer de référence et son évolution étant fixés dans le bail, il s'impose 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.

##### 4.9.2 **Taux d'occupation des immeubles**

Le taux d'occupation financier (hors immeubles en travaux ou en cours de vente) est de 89% au 30 juin 2011. Le taux d'occupation physique à la même date est de 90%.

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.

Le taux d'occupation physique est défini comme étant la somme des surfaces louées en m<sup>2</sup> divisée par la surface totale des immeubles de placement.

### 4.9.3 Evolution du marché de l'immobilier

#### 4.9.3.1 *Marché de l'immobilier*

##### *Investissement*

Au 1<sup>er</sup> semestre 2011, près de 4,4 Milliards d'Euros ont été investis sur le marché français représentant une hausse de 72% sur l'hexagone au 1<sup>er</sup> trimestre 2011 et les investisseurs se sont focalisés sur le marché de bureaux en Ile de France drainant 81% des volumes. Les acquéreurs (majoritairement des français) recherchent toujours des actifs sécurisés ainsi que des bureaux et commerces de qualité afin de limiter les risques. Tout ceci entraînant une hausse de l'immobilier, et du coup les taux de rendement sur ce type d'actif ont fortement baissé.

Le marché de province et des capitales européennes restent malgré tout très actif et les investissements se maintiennent à de bons niveaux.

##### *Commercialisation*

Le marché de bureaux francilien a enregistré une très bonne année 2010. La commercialisation des bureaux en Ile de France au 1<sup>er</sup> semestre 2011 a connu une progression de +3% soit un total de 1,1 millions de m<sup>2</sup> sur un total de 3,65 Millions de m<sup>2</sup> mais sur la deuxième moitié elle a ralenti (492.500m<sup>2</sup>). Les entreprises sont prudentes. La demande des petites et moyennes surfaces est toujours plus active que les grandes surfaces. Les négociations entre bailleur et preneur sont longues et difficiles.

#### 4.9.3.2 *Perspectives fin année 2011*

Le marché de l'investissement et de locations maintiennent un niveau « soutenu » malgré la conjoncture et un premier semestre 2011 relativement calme.

En effet, il était prévu un volume investi en France de 15 milliards d'Euros mais il ne devrait atteindre que 11 milliards d'Euros. Par contre, la demande placée restera soutenue entre 2,3 et 2,5 Millions de m<sup>2</sup> soit un score encore en progression par rapport à l'an dernier.

Globalement, au niveau national, le Marché Immobilier Locatif ne semble pas significativement impacté par la crise Européenne ; les perspectives de location de bureaux et commerces restent à un niveau correct. Les immeubles apportés concernent pour l'essentiel 2 zones géographiques : la région Rhône-Alpes et plus précisément des stations de tourisme d'hiver « haut de gamme » (Flaine, Mégève et Arcs 2000) qui ne paraissent pas connaître la crise et la 2<sup>ème</sup> couronne parisienne (Lognes, Fresnes) où la situation est plus contrastée que dans Paris intra-muros ; toutefois dans cette zone la demande de logements reste importante et la vente des fonciers pour réaliser des opérations de promotion d'immeubles de logements reste une opportunité. Quant aux immeubles de Londres et Bruxelles ils sont situés au cœur des quartiers d'affaires et les perspectives de ces deux marchés restent bonnes.

La France demeure un lieu recherché au vu des prix de l'immobilier qui atteignent des records.

Le groupe FIPP poursuivra la même politique « opportuniste » que la société Acanthe Développement : les investissements se feront selon les produits disponibles sur le marché, en dehors de Paris (Quartier Central des Affaires et centre historique) et selon les financements que pourront lui être accordés par les banques. En ce qui concerne les arbitrages en vue de cessions, le groupe les étudiera en fonction des éventuelles offres qui lui seront faites.

#### 4.9.4 Impact de l'évolution des indices de référence

##### 4.9.4.1 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. Cet indice est considéré comme représentatif.

Le dernier indice du coût de la construction connu à est celui du premier trimestre 2011. L'indice s'élève à 1.554.

en K€	30/06/2011	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Coût de la construction +/- 30 points	+/- 18	+/- 18

##### 4.9.4.2 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. Cet indice est considéré comme représentatif.

Le dernier indice de référence des loyers connu est celui du 4<sup>ème</sup> trimestre 2010. L'indice s'élève à 120,31.

en K€	30/06/2011	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Indice de référence des loyers +/- 2 points	+/- 4	+/- 4

La maturité des baux

La maturité des baux sur la base des baux en cours au 30 juin 2011 (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	2 761	853	931	977
	<b>2 761</b>	<b>853</b>	<b>931</b>	<b>977</b>

Informations relatives aux locations au 30 juin 2011

Le montant total des loyers à percevoir sur la durée restant à courir des baux s'élève à 9.415 K€ et se décomposent comme suit :

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 jusqu'à l'échéance des baux	9 415	2 760	5 678	977
	<b>9 415</b>	<b>2 760</b>	<b>5 678</b>	<b>977</b>

Le Groupe n'a pas comptabilisé de loyers conditionnels sur l'exercice 2011.

#### **4.9.5 Principe comptable de juste valeur des immeubles et volatilité du résultat**

Le patrimoine immobilier de FIPP sera valorisé selon la norme IAS 40 qui utilise le concept de juste valeur.

La juste valeur est définie comme le « montant estimé auquel un bien immobilier est susceptible de s'échanger à la date d'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans des conditions de concurrence normales après une commercialisation adéquate, les parties agissant, chacune, en toute connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte » (IVSC, IVA2, §3.2). Dans la pratique, pour les immeubles de placement, elle est assimilée à la valeur vénale.

Pour la détermination de la juste valeur du patrimoine immobilier de la foncière, FIPP confiera à des experts externes reconnus le soin d'actualiser les expertises de son patrimoine immobilier. Ces actualisations seront réalisées deux fois par an (lors des clôtures annuelles et semestrielles) comme cela est déjà le cas pour Acanthe Développement).

La valeur de ce patrimoine sera sensible aux variations à la hausse ou à la baisse des principales hypothèses pertinentes retenues par les experts (taux de rendement, valeur locative, taux d'occupation ...). Ces variations auront un impact direct sur le résultat de la société. Des tests de sensibilité ont été conduits par les experts immobiliers et sont relatés en point 26.3.2.3 du prospectus.

#### **4.10 Risques liés aux apports de compte courant et de créances**

Les créances apportées sont constituées essentiellement d'avances en comptes courants consenties à des filiales Il s'agit de comptes courants avec les sociétés SCI Briaulx, Finance Consulting, SCI Briham, Samrif, SCI Le Rousseau, SCI le Voltaire, Axonne, Alliance 1995 et SFIF.

Les apports de comptes courants portent sur des sociétés ayant à leur actif des immeubles. La juste valeur de ces immeubles est supérieure à la valeur des comptes courants.

La créance apportée par VENUS concerne une créance sur la société ADT SIIC, société qui est extérieure au groupe. Le contrat de prêt prévoit un nantissement de premier rang aux termes duquel la société ADT SIIC a donné en garantie à l'actionnaire majoritaire de VENUS, Acanthe Développement, ses 2500 parts qu'elle détient dans le capital de la société VENUS. Le prêt a été consenti pour une durée d'un an venant à échéance le 31 décembre 2010 inclus et se renouvelle par tacite reconduction. La valeur des 2500 parts s'élève à 3.859.000 euros.

D'autre part, bien que les filiales d'ADT SIIC, propriétaires d'un ensemble immobilier d'environ 45.000 m<sup>2</sup> sis au Blanc-Mesnil (Centre d'Affaires Paris-Nord) connaissent des difficultés de trésorerie liée à un taux de vacance important et soient actuellement placées sous un mandat ad hoc destiné à les assister dans leurs discussions avec les banques et la rédaction des protocoles et actes qui consacreront les solutions adaptées, la valeur du patrimoine immobilier du Groupe ADT devrait permettre de générer la trésorerie suffisante pour faire face aux échéances et plus particulièrement au paiement de la créance apportée. La situation nette du groupe ADT SIIC au 30 juin 2011, après prise en compte de tous les actifs et passifs, s'élève à 8.505 K€. L'information sur le groupe ADT SIIC est disponible sur le site internet de la société : [www.adtsiic.eu](http://www.adtsiic.eu).

Afin de respecter dans FIPP, au moment de son option au régime des SIIC, le caractère de prépondérance immobilière des actifs (cette caractéristique étant acquise quand l'immobilier représente au moins 80% du total de l'actif), une société va être créée qui sera une filiale à 100% de FIPP. Les actifs «non immobiliers» (comptes courants, créances) reçus en apport seront cédés à leur valeur comptable à cette filiale. A la signature du traité, le montant des créances et des comptes courants débiteurs s'élève à 28.719 K€ et celui des comptes courants créditeurs à 17.558 K€ soit un montant net de 11.161 K€. Le financement de cette filiale se fera par rapport en compte courant.

#### 4.11 *Risques liés aux apports de titres*

Les titres sont apportés libres de toute restriction ou sûreté de toute nature telle que, et sans que cette énumération soit limitative, nantissement ou autre droit susceptible de s'opposer à leur disposition, d'en réduire la valeur ou d'en limiter la jouissance.

Cependant, les titres de la SCI Le Voltaire font l'objet d'un nantissement consenti dans le cadre d'un emprunt souscrit auprès du Crédit Foncier de France. Dans un courrier en réponse en date du 17 août 2011, le Crédit Foncier de France n'a pas souhaité donner son accord sur l'apport des titres de la société SCI Le Voltaire par Vénus au profit de FIPP et a précisé que, dans l'hypothèse où celui-ci interviendrait néanmoins, il se réserverait le droit de rendre ledit crédit exigible par anticipation.

Les titres des sociétés SCI Briham et SCI Briaux font l'objet d'engagements de non cession pris par la société VENUS, dans le cadre d'emprunts souscrits auprès du Crédit Foncier de France. Dans ce même courrier du 17 août 2011, l'établissement de crédit a adopté une position identique à celle indiquée ci-dessus, indiquant que, dans l'hypothèse où l'opération d'apport portant sur les titres des SCI Briham et Briaux serait réalisée, il se réserverait le droit de rendre les crédits consentis exigibles par anticipation.

Si le Crédit Foncier de France utilisait son droit et rendait exigible les emprunts par anticipation alors les sociétés concernées rembourseraient les emprunts par anticipation, ce remboursement anticipé n'ayant par ailleurs pas d'impact significatif quant à la valorisation des titres des sociétés concernées donnée dans le cadre du présent contrat d'apport ainsi que sur la situation de trésorerie du Groupe.

#### 4.12 *Risques liés aux expertises immobilières*

##### 4.12.1 **Expertises**

Les actifs apportés à FIPP ont fait l'objet d'expertises comme relaté en point 26.4.2.2. Celles-ci ont été revues par les commissaires aux apports comme il l'est indiqué dans leur rapport.

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 respectera 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, seront 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 :
  - o 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.
  - o 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.
  - o 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 sera 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 respectera la lettre.

#### 4.12.2 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 30 juin 2011, une augmentation de 25 points de base ferait baisser de 182 K€, la valeur du patrimoine de commerces.
- b) Une augmentation de 25 points de base du taux de rendement bureaux ferait baisser de 778K€ la valeur totale de ce patrimoine.
- c) Au niveau des hôtels, une augmentation de 25 points de base du taux de rendement ferait baisser de 1.000 K€ la valeur totale du patrimoine hôtelier.
- d) Une variation de -10% de la valeur du marché de l'immobilier d'habitation, entrainerait une baisse de 2.264 K€ de ce patrimoine (hors droits et frais demutations).
- e) Au niveau des terrains, une variation de -10% de la valeur du marché de l'immobilier, entrainerait une

baisse de 46 K€ de ce patrimoine (hors droits et frais de mutations).

Ces tests de sensibilité auraient donc un impact négatif sur le patrimoine immobilier de 4.270 K€ sur la valeur du patrimoine immobilier.

#### 4.13 *Litige*

A la connaissance de la société, il n'existe aucun litige en cours.

## 5 **Informations concernant FIPP**

### 5.1 *Histoire et évolution de la société*

#### 5.1.1 **Dénomination sociale**

La dénomination sociale est : FIPP. (Financière et Industrielle de Pétrole et de Pharmacie)

#### 5.1.2 **Registre du commerce et des sociétés**

FIPP est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 542 047 212.  
Siret : 542 047 212 00056 - APE : 6420Z

Les actions de la société FIPP sont inscrites à la cote du marché Euronext de NYSE Euronext Paris, compartiment C. Aucune demande d'admission n'a été déposée sur une place étrangère.

Libellé : **FIPP**

Code ISIN : FR0000038184

#### 5.1.3 **Date de constitution et durée de vie de FIPP**

La Société FIPP a été constituée et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés le 11 octobre 1920 pour 99 années. Elle expirera le 11 octobre 2019 sauf dissolution anticipée ou prorogation.

#### 5.1.4 **Siège social, forme juridique et législation applicable**

FIPP est une Société Anonyme au capital de 244 458 €, régie par le droit français.

Son siège social est fixé au 2 rue de Bassano – 75116 PARIS.

Téléphone : +33 (0) 1 56 52 45 00

Télécopie : +33 (0) 1 53 23 10 11

#### 5.1.5 **Evènements importants dans le développement des activités de FIPP**

##### 5.1.5.1 *Historique*

La société a été créée en 1920 sous la dénomination Crédit Général des Pétroles pour exploiter des champs pétrolifères en Europe Centrale et de l'Est. Expropriée lors de la seconde guerre mondiale, la société, devenue FIPP - Financière et Industrielle de Pétrole et de Pharmacie, espère depuis cette époque recevoir du gouvernement russe une indemnisation. A la suite des accords de 1992 signés entre les gouvernements français et

russe, la société devait recevoir une indemnité, dont le montant ne pouvait être fixé à l'époque. En décembre 1999, le parlement français a finalement décidé de voter une loi prévoyant une indemnisation infime des spoliés de la seconde guerre mondiale (dont FIPP).

En juin 2000, n'étant pas satisfait de la répartition des indemnités versées, FIPP a fait une nouvelle demande d'indemnisation auprès du gouvernement français. Celle-ci restant sans réponse, la société a déposé une requête auprès du Tribunal Administratif afin d'annuler les décisions prises et obtenir réparation des préjudices subis.

Par jugement du 13 septembre 2002, le Tribunal administratif de Paris a rejeté la demande de la société FIPP tendant à l'annulation de la décision implicite par laquelle le Premier Ministre a rejeté sa demande tendant au versement de la somme de 8 457 109,23 €. La Cour administrative d'appel de Paris par arrêt du 8 janvier 2007 a confirmé la décision de première instance, rejetant la requête de la société FIPP.

La société FIPP a formé un recours devant le Conseil d'Etat à l'encontre de cette décision. Le Conseil d'Etat, par décision du 26 juin 2008, a décidé de ne pas permettre l'admission du pourvoi en cassation devant le Conseil d'Etat. La société FIPP a saisi la Cour Européenne des Droits de l'Homme le 19 décembre 2008 d'une requête tendant à ce que l'Etat soit condamné à réparer le préjudice qu'elle a subi pour manquements aux dispositions de l'article 1<sup>er</sup> du protocole n°1 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme et pour manquements aux dispositions de l'article 14 de ladite Convention. Le 9 septembre 2010, la Cour Européenne des droits de l'homme a déclaré irrecevable la requête introduite le 19 décembre 2008. Elle a estimé que les conditions posées par la Convention n'ont pas été remplies. Elle n'a relevé aucune apparence de violation des droits et libertés garantis par la Convention ou ses protocoles. Cette décision est définitive et ne peut faire l'objet d'aucun recours devant la cour, y compris la Grande Chambre, ou un autre organe.

#### ***5.1.5.2 Acquisition et offre publique d'achat simplifiée de FIPP par Acanthe Développement***

Par acte sous-seing privé en date du 7 juin 2011, la société ALCATEL-LUCENT, Société Anonyme au capital de 4 640 543 330 euros, dont le siège social est situé 3, avenue Octave Gréard 75007 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 542 019 096 d'une part et Acanthe Développement d'autre part, ont conclu un contrat de cession d'actions aux termes duquel ALCATEL-LUCENT a cédé à Acanthe Développement, qui les a acquises, 81 054 actions de FIPP représentant 74,6 % du capital et des droits de vote de la Société.

Par un acte sous-seing privé en date du 7 juin 2011, la Société EFFICACITE FINANCE CONSEIL ainsi que Mesdames Gilberte BEAUX et Françoise TOSTAIN BERTOT, ont concomitamment cédé 11 741 actions FIPP représentant 10,8 % du capital et des droits de vote de la Société, réparties comme suit :

- 4 000 actions à la société BRUXYS, Société par Actions Simplifiée au capital social de 38 113 euros divisé en 2 500 actions détenues par ACANTHE DÉVELOPPEMENT, ayant son siège social sis 2, rue de Bassano, 75116 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 380 852 574 ;
- 3 741 actions à la société BALDAVINE SA, Société Anonyme au capital social de 130 748,16 euros divisé en 4 676 actions détenues à hauteur de 4 675 actions par ACANTHE DÉVELOPPEMENT et d'une action par VELO ;
- 4 000 actions à la société STE VELO, Société par Actions Simplifiée au capital social de 1 325 euros divisé en 66 250 actions détenues par Acanthe Développement, ayant son siège social sis 2-4 rue de Lisbonne, 75008 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 581 750 809.

A l'issue de ces opérations, la société Acanthe Développement et ses trois filiales détenaient 92.795 actions, soit 85,4% du capital social de la société.

Le 14 juin 2011, Acanthe Développement a déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers un projet d'offre publique d'achat simplifiée visant le solde des actions non encore détenues dans le capital de la Société FIPP, soit

15 853 actions, au prix de 13,72 euros.

Le 19 juillet 2011, l'Autorité des marchés financiers a déclaré conforme le projet d'offre publique d'achat simplifiée en application de l'article 231-23 du règlement général, cette décision emportant visa du projet de note d'information conjointe des sociétés Acanthe Développement et FIPP, sous le n°11-330. A la demande d'Acanthe Développement, l'Autorité des marchés financiers a également constaté qu'il n'y avait pas lieu à la mise en œuvre d'une offre publique de retrait - à l'occasion de l'assemblée générale de FIPP appelée à statuer entre le 31 octobre et le 30 novembre 2011 sur la réalisation des apports à FIPP de certains actifs immobiliers détenus aujourd'hui par le groupe Acanthe Développement - compte tenu de la présente offre publique.

Pendant la durée de cette offre publique d'achat simplifiée, soit du 22 juillet au 4 août 2011, Acanthe Développement a acquis 8 116 actions de FIPP sur le marché au prix unitaire de 13,72 €.

A la clôture de l'offre publique d'achat simplifiée, Acanthe Développement détenait, directement et indirectement, 92,88% du capital et des droits de vote de FIPP, représentant un total de 100.911 actions de la société sur les 108.648 actions composant le capital de cette dernière.

#### **5.1.5.3 *Division d'actions***

Dans le cadre de son assemblée générale annuelle en date du 29 septembre 2011, les actionnaires de la Société ont décidé de la division de la valeur nominale de chacune des actions composant le capital social de la Société par 23, le rapport fixé ci-dessus donnant droit à 23 actions nouvelles de la Société contre 1 action ancienne.

Cette division a donné lieu à l'émission de 2.498.904 actions nouvelles attribuées aux actionnaires de la Société au prorata de leur participation au capital de cette dernière au moment de la division.

Les statuts de la Société ont été modifiés en conséquence.

#### **5.1.5.4 *Projet d'apports d'actifs à FIPP et distribution par Acanthe à ses actionnaires de titres FIPP***

Les opérations d'apports et de distribution envisagées sont plus amplement décrites à la Section 3 du Résumé.

## **5.2 *Investissements***

### **5.2.1 *Investissements réalisés***

Aucun investissement n'a été réalisé au cours des trois derniers exercices.

### **5.2.2 *Investissements en cours ou à venir***

#### **5.2.2.1 *Apports***

Un investissement significatif va être réalisé par le biais des opérations d'apports. Cette opération est décrite dans le présent Prospectus (cf. Section 26).

L'information sectorielle relative à ces actifs est donnée au chapitre 20.2 du présent prospectus.

#### **5.2.2.2 *Protocole avec Cicobail***

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT s'était constituée caution solidaire à hauteur de 4.840 K€ en faveur de sa filiale AD INVEST en juillet 2003, dans le cadre du contrat de crédit-bail signé avec les établissements EUROSIC (aux droits duquel vient la société CICOBAIL) et ING LEASE. Ce contrat avait été conclu pour le

financement de 4.598 m<sup>2</sup> de bureaux occupés par la société FORCLUM dans le Centre d'Affaires Paris Nord situé au Blanc-Mesnil.

La société AD INVEST a été cédée au groupe ADT SIIC en 2005.

En 2010, la société AD INVEST a connu des difficultés de trésorerie importantes liées au départ de son locataire. Elle a donc souhaité, en attendant la relocation de ses locaux négocier avec CICOBAIL et ING LEASE la possibilité de ne payer pendant une période donnée que la partie « intérêts » du contrat et de faire un report sur la partie « amortissement du capital » : les négociations étant difficiles, AD INVEST a requis la nomination d'un mandataire ad hoc pour l'assister dans ses discussions avec CICOBAIL de manière à ne pas entraver son développement et, le cas échéant, l'assister dans la négociation et la rédaction de protocoles et actes qui consacreront les solutions adoptées.

Alors que la période de négociation était toujours en cours, les sociétés CICOBAIL et ING LEASE ont cru bon d'appeler la société ACANTHE DEVELOPPEMENT en sa qualité de caution à leur payer l'intégralité des sommes restant dues par AD INVEST au titre de l'année 2010.

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a estimé prématuré cet appel à sa caution et a refusé de payer. CICOBAIL et ING LEASE ont alors procédé à une saisie sur le compte d'ACANTHE DEVELOPPEMENT ouvert chez ODDO & CIE et ont saisi la somme de 148 K€.

En date du 12 juillet, la société AD INVEST a reçu de ses crédit bailleurs un commandement de payer visant la clause résolutoire. Si tel était le cas, le contrat prévoit non seulement une résiliation du bail mais aussi le paiement par le preneur des échéances restées impayées ainsi qu'une indemnité égale à 120% de la valeur résiduelle financière de l'opération soit, dans ce cas, environ 2.000 K€.

La société Acanthe Développement, étant caution de toutes les sommes dues par la société AD INVEST dans le cadre de son contrat, a alors commencé une phase de négociation avec CICOBAIL et ING LEASE pour acquérir, par l'intermédiaire de sa filiale FIPP, le bien grevé du contrat de crédit-bail ainsi que la créance d'arriérés. Un accord a été signé le 11 août 2011 pour un prix de 2.041 K€.

La proposition d'acquisition faite par Acanthe Développement a été conditionnée à l'engagement de CICOBAIL et d'ING LEASE de suspendre les effets du commandement de payer, délivré le 12 juillet 2011 à AD INVEST, jusqu'au 30 novembre 2011, date limite de réalisation de la cession de l'Immeuble grevé du contrat de crédit-Bail et de la créance d'arriérés.

Le dossier d'acquisition est actuellement en cours, une déclaration d'intention d'aliéner au profit de FIPP a été déposée par CICOBAIL et ING LEASE en vue de signer l'acte définitif.

## **6 Aperçu des activités**

### **6.1 Principales activités**

Lors de sa création en 1920, la Société avait pour activité l'exploitation de champs pétrolifères en Europe Centrale et de l'Est. A la suite de son expropriation au cours de la seconde guerre mondiale, son activité est devenue contentieuse aux fins d'obtenir réparation : elle était partie à une procédure ayant pour objet une demande d'indemnisation à la suite de la répartition par l'état français des fonds reçus de la Russie dans le cadre du protocole transactionnel mettant fin aux difficultés liées aux expropriations dont la Société a été victime (cf. Section 5.1.5 du présent Prospectus).

Depuis 2010, ses activités se sont limitées au placement de sa trésorerie.

Lors de l'assemblée générale annuelle des actionnaires en date du 29 septembre 2011, il a été proposé aux actionnaires de la Société de modifier son objet social de façon à lui permettre d'exercer une activité foncière.

L'objet social de la Société consistera principalement en :

- i) l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location et la détention directe ou indirecte

de participation dans des sociétés ayant cette même activité, et plus généralement,

- ii) toutes opérations commerciales, industrielles ou financières, mobilières ou immobilières, en France ou à l'étranger, se rapportant à :
  - a. la prise de participation ou d'intérêts dans toutes sociétés constituée ou à constituer,
  - b. l'animation de sociétés contrôlées exclusivement ou conjointement, ou sur lesquelles elle exercerait une influence notable,
  - c. la coordination et le contrôle, notamment budgétaire et financier de sociétés de son groupe, l'assistance financière, administrative, juridique, comptable et plus généralement, le soutien en matière de gestion à toutes entreprises ;
  - d. l'obtention, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, brevets ou marques de fabrique concernant ces activités ;
  - e. l'achat, la vente, l'exploitation et la cession de tous fonds de commerce ou industrie ;
  - f. la participation directe ou indirecte à toutes entreprises ou opérations financières, industrielles, commerciales, mobilières et immobilières, existantes ou à créer, se rattachant directement ou indirectement à l'objet de la société.

A la suite des opérations d'Apports et de Distribution envisagées (cf. Sections 26 et 27 du présent Prospectus), la Société aura donc une activité de foncière, c'est à dire une activité d'acquisition ou de construction d'immeubles en vue de la location et de la prise de participation directe ou indirecte dans des sociétés ayant cette même activité et opérerait pour le régime fiscal des SIIC. Elle s'orientera ainsi vers une stratégie de développement immobilier, devenant propriétaire d'actifs principalement situés à la Montagne (France/Alpes), en province et à l'étranger, ainsi que de certains actifs franciliens d'une valeur individuelle inférieure à 2,5 millions d'Euros. Ces actifs sont principalement des hôtels et des centres commerciaux.

Une information détaillée est donnée au paragraphe 20.2.2.3.1 c) et au 20.3.

## **6.2 Principaux marchés**

A ce jour, la Société n'opère sur aucun marché, ses activités se limitant au placement de sa trésorerie.

A l'issue des opérations d'apports partiels d'actifs envisagés, la société opérera sur le marché hôtelier (environ 62 % de ses revenus), sur celui de l'habitation (environ 18 % de ses revenus), sur celui des commerces (11 % de ses revenus) et le solde sur les bureaux. Une information plus détaillée est donnée au paragraphe 20.2.2.3.4 e) qui traite de l'information sectorielle pro forma établie au 30 juin 2011.

## **6.3 Evénements exceptionnels**

Pour plus de précisions sur les événements exceptionnels, il convient de se référer à la Section 5.2.2 du présent Prospectus.

## **6.4 Dépendance de FIPP concernant sa source de revenu**

Il n'existe aucun risque de dépendance au niveau de ses revenus au regard de la qualité de ses immeubles.

## **6.5 Position concurrentielle**

Les concurrents de FIPP sont difficilement identifiables compte tenu de l'activité immobilière sur la location d'immeubles en France (hors QCA et biens de prestige) et à l'étranger. Le nombre de propriétaires d'immeubles situés en province et à l'étranger qui cherche à louer ou qui louent actuellement leur biens est difficile à déterminer et ils ont tous concurrents.

Les immeubles apportés sont pour l'essentiel des immeubles commerciaux (bureaux et commerces) achevés qui ne sont pas soumis à une concurrence au sens strict du terme ; les locataires en place sont liés avec le Bailleur par des baux à long terme et donc la situation des immeubles est relativement stable.

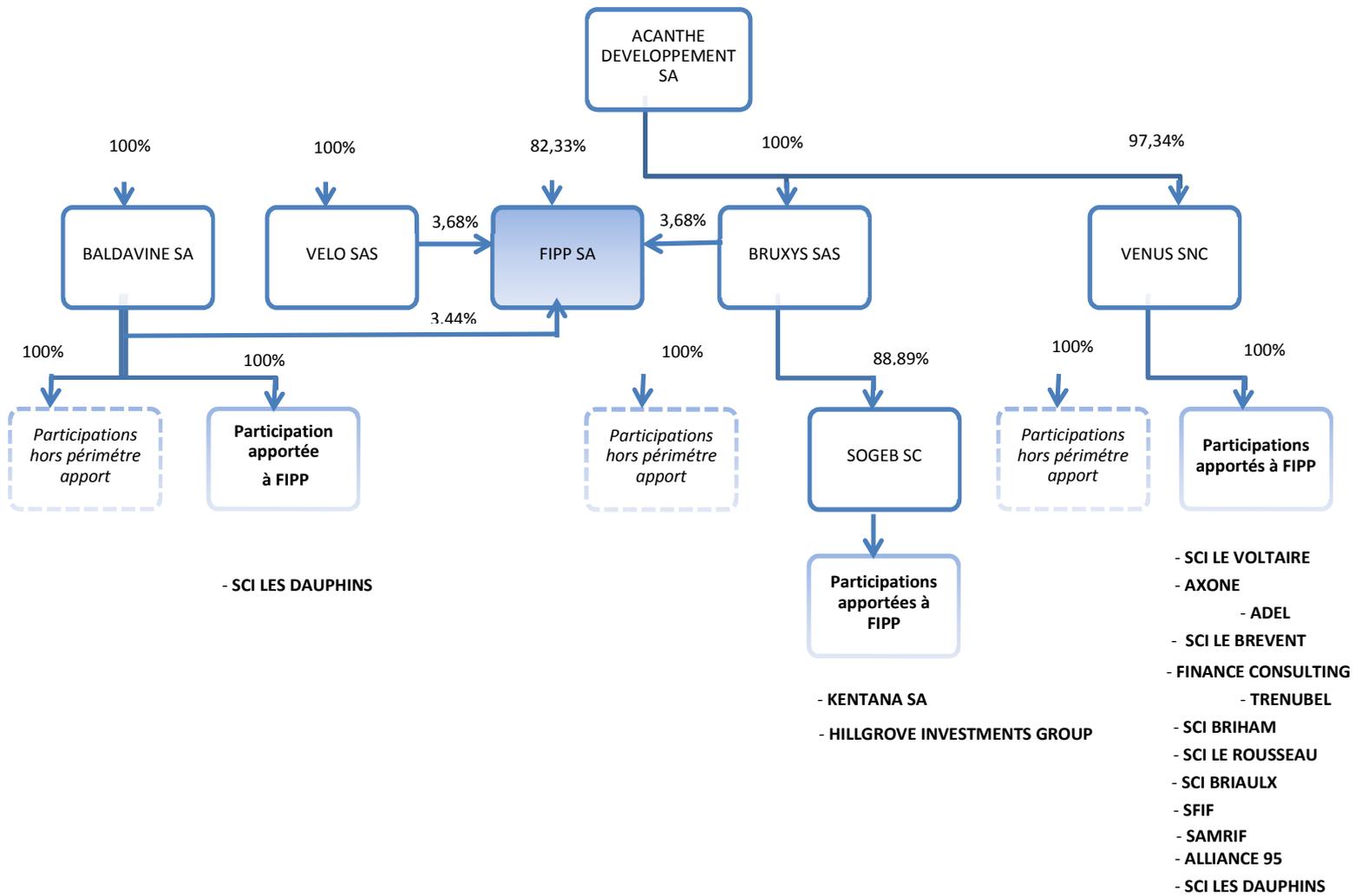
## 7 Organigramme

### 7.1 *Descriptif des sociétés apporteurs*

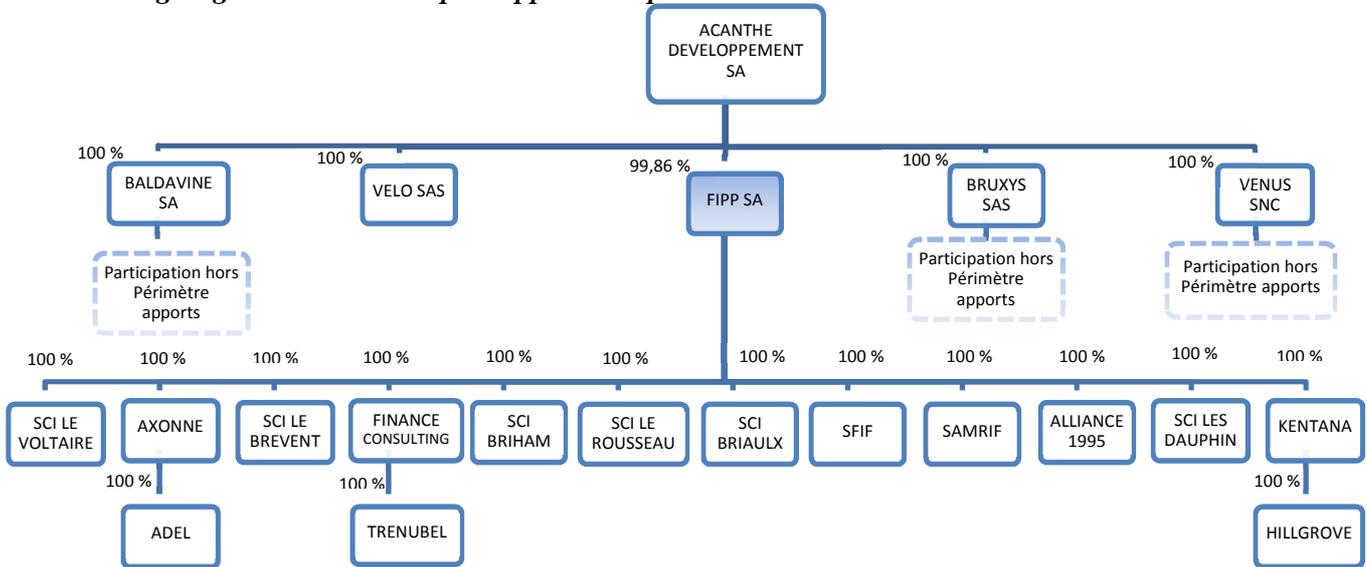
Dans le cadre des apports envisagés, Acanthe Développement et quatre de ses filiales, détenues directement ou indirectement par elle, participeront à l'opération en qualité de sociétés apporteurs (ci-après les « **Sociétés Apporteurs** ») :

- Acanthe Développement, Société Anonyme au capital de 15 638 333 €, 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 735 620 205, (ci-après « **Acanthe Développement** »),
- VENUS, Société en Nom Collectif au capital de 224 811 405 €, 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 334 284 890, (ci-après « **Venus** »),
- Société de Gestion Bergougnan & ses Enfants, Société Civile au capital de 2 314 800 €, dont le siège social est au 23 rue Jean Giraudoux – 75116 PARIS et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 443 412 465, (ci-après « **SOGEB** »),
- FINPLAT, Société Anonyme au capital de 31 000 €, dont le siège social est au 3 avenue Pasteur – L2311 LUXEMBOURG et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 46 611, (ci-après « **Finplat** »),
- BALDAVINE SA, Société Anonyme au capital de 130 748,16 €, dont le siège social est au 55 rue Pierre Charron – 75008 PARIS et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 414 781 443, (ci-après « **Baldavine** »),

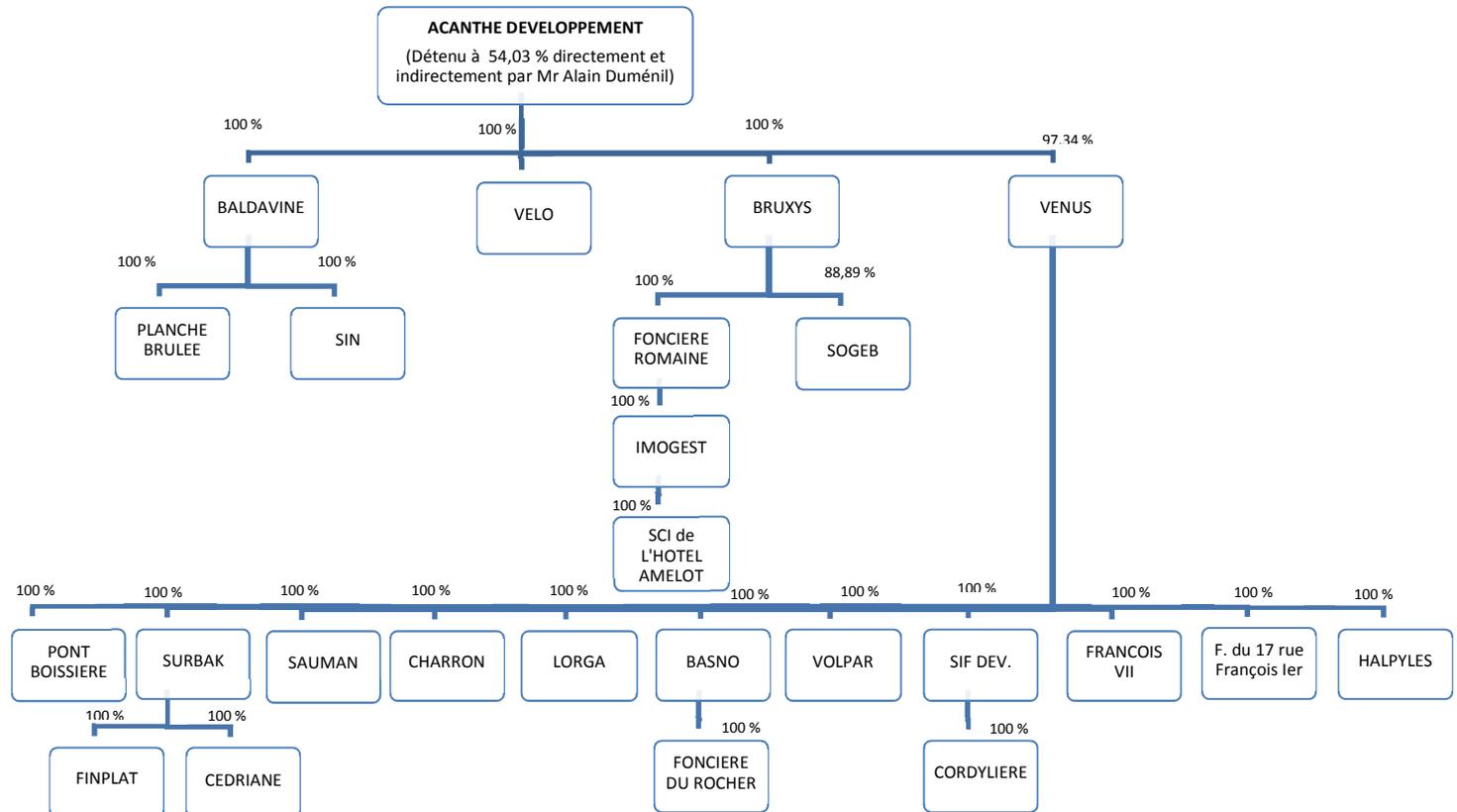
## 7.2 Organigramme de FIPP au sein du groupe Acanthe avant apports

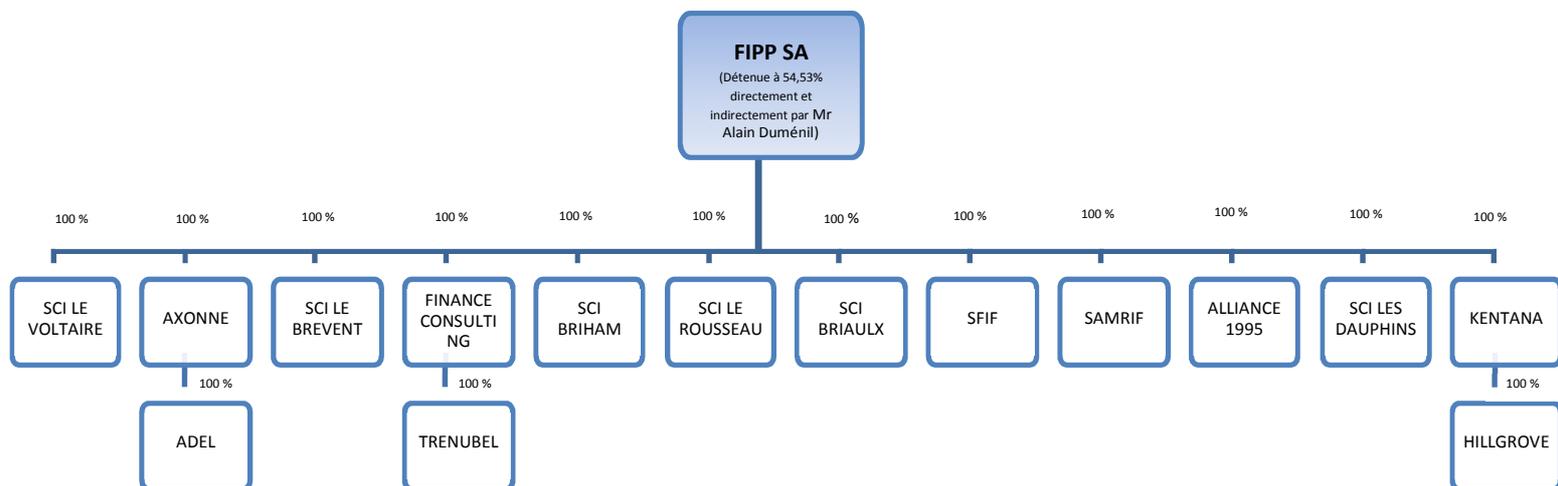


### 7.3 Organigramme de FIPP post apports et après reclassement des titres



### 7.4 Organigramme d'Acanthe Développement et de FIPP post distribution





## 8 Propriétés immobilières, usines et équipements

### 8.1 Propriétés immobilières et équipements du groupe

A la suite des apports, FIPP aura une activité de foncière, c'est à dire une activité d'acquisition ou de construction d'immeubles en vue de la location et de la prise de participation directe ou indirecte dans des sociétés ayant cette même activité.

Une information détaillée est donnée aux paragraphes 20.2.2.3.1 c), 20.3 et 20.2.2.3.4 e).

### 8.2 Contraintes environnementales

A ce jour, la Société n'est soumise à aucune contrainte environnementale.

A la suite des apports, elle aura une activité de foncière, c'est à dire une activité d'acquisition ou de construction d'immeubles en vue de la location et de prise de participation directe ou indirecte dans des sociétés ayant cette même activité.

Bien que les effets d'une telle activité sur l'environnement soient peu importants, la Société portera une attention particulière lors de l'acquisition de nouveaux immeubles ou lors des décisions prises dans les programmes de travaux afin d'assurer un respect de la législation en vigueur et de manière plus générale de se protéger contre tous facteurs de risque de pollution et de toxicité.

Les investissements immobiliers seront réalisés en respectant la législation en vigueur concernant les états parasitaires, la réglementation sur l'amiante et la lutte contre le saturnisme.

Les investissements nécessitant des travaux de restructuration ou d'aménagement seront tous réalisés en conformité avec l'ensemble des règles relatives à la protection de l'environnement.

A cet égard, en qualité de Maître d'ouvrage, la Société mandatera systématiquement :

des organismes de contrôle (VERITAS, SOCOTEC, QUALICONSULT...) afin de vérifier le respect de toutes les normes en vigueur sur la construction ou la sécurité des personnes ;

des missions de coordination en matière de sécurité et de protection de la santé des travailleurs.

Cette politique se traduira également par la vérification des diagnostics et des préconisations effectuées par les bureaux de contrôle et par la réalisation de travaux de mise en conformité des immeubles concernés.

A la connaissance du Groupe Acanthe Développement et de la société FIPP, il n'existe pas de contraintes environnementales spécifiques relatives aux immeubles détenus en Angleterre et en Belgique.

## 9 Examen de la situation financière et du résultat de la société FIPP au 31 mars 2011

### 9.1 Situation financière

Au 31 mars 2011, les liquidités de la société (trésorerie et VMP) s'élèvent à 147 K€ contre 164 K€ au 31 mars 2010. L'évolution de la trésorerie peut être présentée comme suit :

RUBRIQUES (K€)	31/03/2011	31/03/2010	31/03/2009
A. Valeurs mobilières de placement	146	145	166
B. Instruments équivalents	-	-	-
C. Trésorerie	1	19	17
D. Liquidités (A+B+C)	147	164	183
E. Actifs financiers courants	-	-	-
F. Dettes bancaires à court terme	-	-	-
G. Part à moins d'un an des dettes à court et moyen long terme	-	-	-
H. Autres dettes court terme	-	-	-
I. Total (F+G+H)	-	-	-
J. Endettement financier à court terme: (I-D-E)	-147	-164	-183
K. Dette bancaire à long terme	-	-	-
L. Obligations émises	-	-	-
M. Autres dettes à long terme	-	-	-
N. Total (K+L+M)	-	-	-
O. Endettement financier net : J+N	-147	-164	-183

### 9.2 Résultat d'exploitation

La société FIPP a eu une activité très réduite au cours des trois derniers exercices sociaux. Cette situation perdure à ce jour.

RUBRIQUES (K€)	31/03/2011	31/03/2010	31/03/2009
Chiffre d'affaires			
Résultat d'exploitation	-21	-19	-34
Résultat financier	1	1	7
Impôt	-	-	-
Résultat net	-20	-18	-27

Le résultat d'exploitation de la société est constitué des honoraires du commissaire aux comptes et de quelques frais généraux. Le résultat financier provient principalement des plus-values réalisées sur les

valeurs mobilières de placement.

Les résultats présentés ci-dessus évolueront de manière considérable dès que la société débutera son activité de foncière.

## **10 Trésorerie et capitaux**

### **10.1 *Capitaux propres de la Société***

L'évolution des capitaux propres sociaux de la société entre le 1<sup>er</sup> avril 2009 et le 31 mars 2011, est décrite dans les comptes sociaux figurant au chapitre 20 du présent document.

### **10.2 *Flux de trésorerie***

L'évolution des flux de trésorerie sociaux de la société entre le 1<sup>er</sup> avril 2009 et le 31 mars 2011, est décrite dans les comptes sociaux figurant au chapitre 20 du présent document.

### **10.3 *Evolution de l'endettement et structure de financement***

La société ne présente aucun endettement financier au 31 mars 2011 ni au cours des deux précédents exercices.

### **10.4 *Restrictions à l'utilisation des capitaux***

La société n'a connaissance d'aucune restriction à l'utilisation de ses capitaux à ce jour.

### **10.5 *Sources de financement attendues pour les investissements futurs***

La société Acanthe Développement et ses filiales procéderont à l'apport de certains actifs immobiliers décrits au paragraphe 26.1.2.1 – page 109 du présent Prospectus.

La société n'a pas connaissance hormis ce qui est exposé ci-dessus de nouveaux investissements.

## **11 Recherche et développement, brevets et licences**

Non applicable.

## **12 Informations sur les tendances**

### **12.1 *Principales tendances depuis la fin du dernier exercice***

Depuis la clôture de l'exercice 2010/2011, la société FIPP a publié sur son site <http://www.f-i-p-p.com/> les éléments suivants :

- 1) la note d'information conjointe relative au projet d'Offre Publique d'Achat Simplifiée visant les actions de FIPP et initiée par Acanthe Développement, le 15 juin 2011,
- 2) l'avis de conformité du projet d'Offre Publique d'Achat Simplifiée visant les actions de FIPP rendu par l'Autorité des Marchés Financiers, le 19 juillet 2011,
- 3) les autres informations relatives à la société FIPP dans le cadre de l'Offre Publique d'Achat Simplifiée, le 21 juillet 2011,
- 4) le résultat de l'Offre Publique d'Achat Simplifiée, le 5 août 2011,
- 5) le communiqué relatif à la division par 23 du nombre des actions de la société FIPP, le 3 octobre 2011.
- 6) le communiqué relatif au chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2011-2012, le 31 octobre 2011.

## 12.2 *Tendances susceptibles d'influer sur les perspectives*

Postérieurement aux opérations d'apports, le Groupe FIPP aura recours aux équipes comptables, financières, immobilières et juridiques de la société Acanthe Développement en attendant la mise en place d'équipes indépendantes.

Dans cette perspective, une convention spécifique sera signée entre FIPP et ses filiales et la société Acanthe Développement.

Depuis le 30 juin 2011, aucun évènement n'a été porté à la connaissance de la société pouvant remettre en cause l'exploitation du patrimoine de la société telle qu'elle est reflétée dans les comptes pro-forma.

Globalement, au niveau national, le Marché Immobilier Locatif ne semble pas significativement impacté par la crise Européenne ; les perspectives de location de bureaux et commerces restent à un niveau correct. Les immeubles apportés concernent pour l'essentiel 2 zones géographiques : la région Rhône-Alpes et plus précisément des stations de tourisme d'hiver « haut de gamme » (Flaine, Mégève et Arcs 2000) qui ne paraissent pas connaître la crise et la 2<sup>ème</sup> couronne parisienne (Lognes, Fresnes) où la situation est plus contrastée que dans Paris intra-muros ; toutefois dans cette zone la demande de logements reste importante et la vente des fonciers pour réaliser des opérations de promotion d'immeubles de logements reste une opportunité. Quant aux immeubles de Londres et Bruxelles ils sont situés au cœur des quartiers d'affaires et les perspectives de ces deux marchés restent bonnes.

Le groupe FIPP poursuivra la même politique « opportuniste » que la société Acanthe Développement : les investissements se feront selon les produits disponibles sur le marché, en dehors de Paris (Quartier Central des Affaires et centre historique) et selon les financements que pourront lui être accordés les banques. En ce qui concerne les arbitrages en vue de cessions, le groupe les étudiera en fonction des éventuelles offres qui lui seront faites.

## 13 **Prévisions ou estimations du bénéfice**

Le Groupe FIPP n'aura pas pour habitude de présenter des prévisions et ou des estimations de résultat.

## 14 **Organes d'administration et de direction générale**

### 14.1 *Conseil d'administration*

#### 14.1.1 **Composition du Conseil d'administration**

Composition du Conseil d'Administration :

### **Administrateur et Président du Conseil d'administration :**

Monsieur Alain DUMENIL

Elisant domicile au 2 rue de Bassano – 75116 PARIS

Date de nomination : 7 juin 2011

Renouvelé en qualité d'Administrateur par décision de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 29 septembre 2011, pour une période de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 mars 2014.

Nommé en qualité de Président du Conseil d'Administration par le Conseil d'Administration du 8 juin 2011, pour la durée de son mandat d'Administrateur, soit jusqu'au 29 septembre 2011.

### **Administrateur :**

Monsieur Richard LONSDALE-HANDS

Elisant domicile au 2 rue de Bassano – 75116 PARIS

Date de nomination : 29 septembre 2011

Nommé en qualité d'Administrateur par décision de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 29 septembre 2011, pour une période de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 mars 2014.

### **Administrateur :**

Monsieur Patrick ENGLER

Elisant domicile au 2 rue de Bassano – 75116 PARIS

Date de nomination : 7 juin 2011

Renouvelé en qualité d'Administrateur par décision de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 29 septembre 2011, pour une période de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 mars 2014.

### **Administrateur :**

Monsieur Thierry LE GUENIC

Elisant domicile au 2 rue de Bassano – 75116 PARIS

Date de nomination : 7 juin 2011

Renouvelé en qualité d'Administrateur par décision de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 29 septembre 2011, pour une période de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 mars 2014.

### Profil des administrateurs:

Alain DUMENIL, Président Directeur Général de FIPP, diplômé d'HEC, dirige depuis 1994 la foncière Acanthe Développement, société dont les titres sont admis aux négociations sur le Marché réglementé de Nyse Euronext Paris compartiment C. Il est également Président du Conseil d'administration de la foncière ADC SIIC depuis 1995, également cotée sur Nyse Euronext Paris compartiment C.

Alain DUMENIL exerce également des activités dans les domaines du luxe et de l'aéronautique.

Patrick ENGLER, administrateur de FIPP, est également administrateur et Président du Comité des comptes de la foncière Acanthe Développement. Depuis 1995, il y a exercé des fonctions d'administrateur et également de Direction Générale. Il a également été Président Directeur Général de la foncière ADT SIIC (société dont les titres sont admis aux négociations sur le Marché réglementé de Nyse Euronext Paris compartiment C) jusqu'en septembre 2010 et a été Directeur Général Délégué de la foncière ADC SIIC pendant de 1995 à 2006 et en est toujours administrateur.

Thierry LE GUENIC, administrateur de FIPP, est dirigeant de sociétés. En particulier, il est Directeur Général de la société Smalto (dont les titres sont inscrits au Marché Libre) et administrateur de la société Poiray Joaillier (également cotée au Marché Libre).

Richard LONSDALE-HANDS, administrateur de FIPP, est Directeur Général de la foncière ADC SIIC depuis 2006. Il est également gérant de plusieurs sociétés immobilières.

#### Liste des mandats des administrateurs au cours des cinq derniers exercices :

##### **Monsieur Alain DUMENIL**

Président Directeur Général et Administrateur des sociétés : Acanthe Développement, Alliance Développement Capital SIIC – ADC SIIC (jusqu’au 31/10/2006), Editions de l’Herne (jusqu’au 21/12/2006), FIPP, Poiray France SA (jusqu’au 25/02/2008), Poiray Joaillier SA (jusqu’au 23/12/2008) ;

Directeur Général de la société : Scherrer (jusqu’au 22/02/2008) ;

Directeur de la société : Francesco Smalto UK Limited ;

Président du Conseil d'Administration des sociétés : Acanthe Développement (devenu Pdg le 25/05/2007), Alliance Développement Capital SIIC – ADC SIIC, EK Boutiques (jusqu’au 17/07/2008), France Immobilier Group (jusqu’au 31/03/2005), Jean-Louis Scherrer Haute Couture (jusqu’au 17/07/2008), Smalto, Poiray Joaillier SA, Société Nouvelle d’Exploitation de Rénovation du Théâtre de Paris – SNERR ;

Président du Conseil de Surveillance de la société : Smalto (jusqu’au 27/06/2006) ;

Administrateur des sociétés : ADT S.I.I.C (jusqu’au 23/03/2010), Société des Anciens Etablissements Ducos et Sarrat jusqu’au 01/08/2008) ;

Représentant d’une personne morale administrateur dans les sociétés : Baronet (jusqu’au 31/03/2008), Harel (jusqu’au 18/06/2008), Francesco Smalto et Cie (jusqu’au 28/11/2008) ;

Représentant d’une personne morale président dans la société : Scherrer (jusqu’au 22/02/2008) ;

Président des sociétés : Ad Industrie, Air Littoral Finance (jusqu’en 2005), Alliance Designers (jusqu’au 21/01/2009), Compagnie Paris Scène Production, Elantis (jusqu’au 13/06/2008), JLS International (jusqu’au 05/06/2008), Kentucky (jusqu’au 28/12/2005), L (jusqu’au 19/06/2006), L Accessoires (jusqu’au 19 juin 2006), L Commercial (jusqu’au 19 juin 2006), L Distribution (jusqu’au 27/06/2006), Mode et Marques (jusqu’au 19/06/2006), René Mancini Paris (jusqu’au 27/06/2006), Rue des Marques France (jusqu’au 27/06/2006), Rue des Marques Paris (jusqu’au 19/06/2006), Sek Holding (jusqu’au 13/06/2008), SRP (jusqu’au 04/05/2009) ;

Gérant des sociétés : BSM, Editions de l’Herne, Padir, Poiray Joaillier Suisse, Société Civile Mobilière et Immobilière JEF, Société Financière et Immobilière de la Grange Batelière – SFIGB (jusqu’au 23/02/2009), Suchet, Valor ;

Co-gérant de la société : Smalto Suisse.

##### **Monsieur Richard LONSDALE-HANDS**

Président Directeur Général et Administrateur des sociétés : ADT SIIC (jusqu’au 12/02/2004) Compagnie Financière Foncière et Immobilière – CFFI (jusqu’au 29/06/2007), Conseil et Financement en Informatique – Cofinfo (jusqu’au 29/06/2007), SA Anady (dissoute le 30/04/2004), Société des Anciens Etablissements Ducos et Sarrat (jusqu’au 01/08/2008) ;

Directeur Général des sociétés : ADT SIIC (jusqu’au 31/10/2006), Alliance Développement Capital S.I.I.C ;

Administrateur des sociétés : ADT S.I.I.C (jusqu’au 07/01/2011), FIPP, Ortal Resources Plc ;

Représentant d’une personne morale administrateur dans les sociétés : SA Anady (dissoute le 30/04/2004), CFC (jusqu’au 25/09/2008), Compagnie Financière Foncière et Immobilière – CFFI (jusqu’au 23/12/2004) ;

Représentant d’une personne morale président de la société : Financière Aubignat (jusqu’au 04/12/2006) ;

Président des sociétés : B.A.L.D.A.V.I.N.E.S.A. (jusqu’au 29/06/2007), Immobilière Acacia (jusqu’en 2006), Institut Zymotechnique (jusqu’au 20/11/2007), Laurean, Monier (jusqu’au 23/12/2004) ;

Gérant des sociétés : Adel (jusqu'au 29/10/2007), Ad Invest (jusqu'au 29/06/2007), Arber (jusqu'au 20/11/2007), Axonne (jusqu'au 29/06/2007), Blanap (jusqu'au 26/10/2007), Bonaparte Immobilier (dissoute le 23/11/2006), Geober, Haussmann 51, Haussmann 78, Ingenierie (jusqu'au 27/12/2006), Maintreuil (jusqu'au 26/06/2007), Pamier (jusqu'au 29/06/2007), Pontault DS (jusqu'au 28/10/2010), Saudade, SCI Aryle (jusqu'au 23/11/2006), SCI Le Brévent (jusqu'au 29/10/2007), SCI Le Voltaire (jusqu'au 29/10/2007), SCI Pyrande (dissoute le 23/11/2006), Société Civile Artus Fillon (jusqu'au 05/02/2008), Société d'Investissements Immobiliers, Société Financière et Foncière des Grands Boulevards (dissoute le 23/11/2006), Vénus (jusqu'au 24/10/2007), Wallace Finance (jusqu'au 21/06/2011) ;

### **Monsieur Patrick ENGLER**

Président Directeur Général et Administrateur des sociétés : ADT S.I.I.C (jusqu'au 30/09/2010), Alliance et Compagnie (jusqu'au 15/04/2005), Alliance Finance, Baronet (jusqu'au 28/07/2006), CFC (jusqu'au 13/11/2006), Francesco Smalto et Cie (jusqu'au 28/07/2006), Harel (jusqu'au 28/07/2006) ;

Directeur Général et administrateur des sociétés : Acanthe Développement (jusqu'au 29/09/2006), Société Nouvelle d'Exploitation de Rénovation, et de Renaissance du Théâtre de Paris – SNERR ;

Directeur Général des sociétés : Alliance Designers (jusqu'au 18/07/2006), Jacques Fath (jusqu'au 18/07/2006), JLS International (jusqu'au 17/08/2006), L (jusqu'au 27/06/2006), L Accessoires (jusqu'au 27/06/2006), L Commercial (jusqu'au 27/06/2006), L Distribution (jusqu'au 27/06/2006), Mode et Marques (jusqu'au 18/07/2006), René Mancini Paris (jusqu'au 27/06/2006), Rue des Marques France (jusqu'au 27/06/2006), Rue des Marques Paris (jusqu'au 27/06/2006), Scherrer (jusqu'au 18/07/2006), SEK Holding (jusqu'au 18/06/2006) ;

Directeur Général Délégué et Administrateur des sociétés : ADT SIIC (jusqu'au 12/02/2004), Alliance Développement Capital SIIC (jusqu'au 30/09/2006), EK Boutiques (jusqu'au 28/07/2006), France Immobilier Group (jusqu'au 31/03/2005), Jean-Louis Scherrer Haute Couture (jusqu'au 28/07/2006) ;

Président du Conseil d'Administration de la Société : ADT SIIC (devenu Pdg le 31/10/2006)

Administrateur des sociétés : Acanthe Développement, Alliance Développement Capital S.I.I.C - ADC SIIC, Editions de l'Herne (jusqu'au 21/12/2006), FIPP, Poiray France (jusqu'au 25/02/2008), Poiray Joaillier, Smalto, Société des Anciens Etablissements Ducos et Sarrat (jusqu'au 01/08/2008) ;

Représentant d'une personne morale administrateur dans les sociétés : Alliance et Compagnie (jusqu'au 15/04/2005), Alliance Finance, Baldavine SA (jusqu'au 30/09/2006), Baronet (jusqu'au 18/07/2006), Compagnie Financière Foncière Immobilière – CFFI (jusqu'au 30/09/2008), Conseil et Financement en Informatique – Cofinfo (jusqu'au 30/09/2006), Francesco Smalto et Cie (jusqu'au 18/07/2006), Harel (jusqu'au 18/07/2006), Tampico (jusqu'au 30/09/2006), Vélo (jusqu'au 30/09/2006) ;

Représentant d'une personne morale président des sociétés : Agence Haussmann Transactions Immobilier de Prestige (jusqu'au 13/02/2007), Francesco Smalto International (jusqu'au 06/09/2006), Francesco Smalto Prestige (jusqu'au 06/09/2006), SAS Kentucky (jusqu'au 09/12/2004), Scherrer (jusqu'au 18/07/2006), Smalto Cannes (jusqu'au 18/07/2006), Thea (jusqu'au 16/12/2004) ;

Président du directoire de la société : Smalto (jusqu'au 26/07/2006) ;

Président des sociétés : Agence Haussmann Transactions Immobilier de Prestige (jusqu'au 07/03/2008), Bruxys (jusqu'au 03/07/2007), Financière de l'Herne (jusqu'au 31/05/2007), Kerry (jusqu'au 30/09/2006), Société de Financement Immobilier (jusqu'au 07/06/2004) ;

Gérant des sociétés : Agence Haussmann Transactions Immobilier de Prestige, Foncière des Allobroges (jusqu'au 19/06/2006), Immobilière de Wagram (dissoute le 21/11/2005), Ingénierie, Ingénierie et Gestion, JOF 57 (dissoute le 21/11/2005), Riwa (jusqu'au 18/07/2006), Sep 1, SCI Kelian Romans (jusqu'en 2006), Smalto Edimbourg (jusqu'au 21/07/2006), Société de Gestion Bergougnan & ses Enfants – SOGEB (jusqu'au 09/01/2008), Valor (jusqu'au 20/06/2007).

### **Monsieur Thierry LE GUENIC**

Président Directeur Général et Administrateur de la société : Financière Amon ;

Directeur général et administrateur de la société : Smalto ;

Directeur Général de la société : Restart Capital (jusqu'au 26/12/2007) ;

Directeur général délégué de la société : France Immobilier Group (jusqu'au 29/09/2008) ; Smalto (jusqu'au 09/02/2010) ;

Administrateur des sociétés : EK Boutiques, FIPP, Poiray France (jusqu'au 20/1/2007), Poiray Joaillier, Smalto ;

Représentant d'une personne morale président de la société : Luxury Distribution Cannes, Francesco Smalto International ;

Représentant d'une personne morale administrateur des sociétés : France Immobilier Group (jusqu'au 29/09/2008), Sif Développement (jusqu'au 23/09/2008), Tampico (jusqu'au 25/09/2008) ;

Président des sociétés : Gratuit pour les Enfants (jusqu'au 20/05/2008), Malesherbes Conseils Assurances, Mode et Marques, Outlet Finance, Patrimoine et Loisir (jusqu'au 18/03/2009), Softway ;

Gérant des sociétés : Montadoro, SCI Saxe Vaudoyer, Société Civile Pontault DS ;

Tableau synthétique des mandats des administrateurs en cours dans les sociétés Acanthe Développement, FIPP, ADT SIIC et ADC SIIC :

<b>Dirigeants de FIPP</b>				
	Alain DUMENIL	Patrick ENGLER	Richard LONSDALE-HANDS	Thierry LE GUENIC
<b>Fonctions dans FIPP</b>	Président du Conseil d'Administration et Directeur Général	Administrateur	Administrateur	Administrateur
<b>Fonctions dans Acanthe Développement</b>	Président du Conseil d'Administration et Directeur Général	Administrateur Président du Comité des comptes	Aucune	aucune
<b>Fonctions dans Vénus</b>	aucune	aucune	Aucune	aucune
<b>Fonctions dans Sogeb</b>	aucune	aucune	Aucune	aucune
<b>Fonctions dans Finplat</b>	aucune	aucune	Aucune	aucune
<b>Fonctions dans Baldavine SA</b>	aucune	aucune	Aucune	aucune
<b>Fonctions dans ADC SIIC</b>	Président du Conseil d'Administration	Administrateur	Directeur Général	aucune
<b>Fonctions dans ADT SIIC</b>	aucune	aucune	aucune	Aucune

#### 14.1.2 Composition de la Direction générale

##### Directeur Général

Monsieur Alain DUMENIL

Date de nomination : 8 juin 2011.

Nommé en qualité de Directeur Général par le Conseil d'Administration du 29 septembre 2011, pour la durée de son mandat d'Administrateur. Ledit Conseil d'Administration, conformément aux dispositions de l'article L.225-51-1 du Code de Commerce, a choisi de confier l'exercice de la direction générale au Président du Conseil d'Administration.

#### 14.1.3 Liens familiaux

Il n'existe aucun lien familial entre les mandataires sociaux de la Société.

#### 14.1.4 Informations judiciaires

Hors les cas prévus ci-dessous, à la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent document, aucun des membres du Conseil d'administration et de la Direction Générale, au cours des 5 dernières années :

- n'a été condamné pour fraude,
- n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation,
- n'a fait l'objet d'une incrimination ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire (hors le cas prévu au paragraphe ci-dessous),
- n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

Après une enquête qui a débuté le 24 septembre 2004 sur l'information financière et le marché des titres de la société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL S.I.I.C., la Commission des sanctions de l'AMF a prononcé, en date du 21 décembre 2007, une sanction pécuniaire à l'égard de la Société ADC S.I.I.C. (50 000 €) et de son Président, Monsieur Alain DUMENIL (100 000 €), pour manquement à l'information du public en raison de l'absence de réalisation d'un des objectifs annoncés dans le Prospectus déposé en 2003 en vue de l'émission et de l'attribution gratuite de BSA de la Société à ses actionnaires, à savoir, l'augmentation du flottant. Cette décision a été confirmée par la Cour d'Appel de Paris le 29 octobre 2008. La Société ADC S.I.I.C. et son Président se sont pourvus en cassation. Le pourvoi a été rejeté par un arrêt du 19 janvier 2010. Une requête sommaire a été déposée devant la Cour Européenne des Droits de l'Homme le 16 juillet 2010 et enregistrée le 26 août 2010.

Dans le dossier SAS Stephane Kélian Production, société in bonis qui n'est pas en liquidation, par un jugement du Tribunal correctionnel de Valence du 27 janvier 2011, Monsieur Alain DUMENIL a été condamné à 12 mois d'emprisonnement avec sursis et 75.000 € d'amende pour banqueroute et Monsieur Patrick ENGLER à 6 mois d'emprisonnement avec sursis et 45.000 € d'amende pour complicité de banqueroute.

La condamnation en cause n'est pas définitive et a fait l'objet d'un appel interjeté par Messieurs Alain DUMENIL et Patrick ENGLER. Cette décision n'a pas fait l'objet de mesures de publications particulière et, n'étant pas définitive, n'a pas fait l'objet d'une inscription au casier judiciaire.

Un jugement du Tribunal de Grande Instance de Paris du 13 octobre 2011 a condamné Monsieur Patrick Engler, ancien gérant de SOGEB, à payer à un associé minoritaire de la société SOGEB la somme de 17 292 € au titre de son préjudice personnel. Cette décision assortie de l'exécution provisoire va faire l'objet d'un appel.

Le juge de l'exécution va également être saisi pour demander la suspension de l'exécution provisoire en raison de l'impécuniosité dudit associé minoritaire

#### 14.1.5 Comités

Compte tenu de la taille de la société FIPP, 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 est assuré par le Conseil d'administration et la Direction financière.

## 14.2 *Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration*

A la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent document, il n'existe pas de conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs à l'égard de la Société des membres du Conseil d'administration et de la direction générale et leurs intérêts privés ou autres devoirs.

A la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent document, il n'existe aucun arrangement ou accord conclu avec des actionnaires, clients, fournisseurs ou autres en vertu duquel un membre du Conseil d'administration ou de la direction générale a été nommé en cette qualité.

A la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent document, il n'existe aucune restriction acceptée par les membres du conseil d'administration et de la direction générale concernant la cession de leur participation dans le capital de la Société.

Le rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés ne présente aucune convention conclue par la société avec l'un de ses mandataires ou actionnaires.

## 15 **Rémunérations et avantages**

### 15.1 *Rémunérations et avantages en nature des dirigeants mandataires sociaux*

Les anciens mandataires sociaux ne percevaient aucune rémunération.

Monsieur Alain DUMENIL, Président Directeur Général, n'est pas rémunéré pour l'exercice de ses fonctions.

Aucun jeton de présence n'a été voté par l'assemblée générale à ce jour pour rémunérer les administrateurs.

Au sein du Groupe Acanthe Développement, les rémunérations des dirigeants de la Société FIPP, versées uniquement par Acanthe Développement, ont été les suivantes au cours des deux exercices clos les 31 décembre 2009 et 2010 :

**Tableau 1**

<b>Tableau de synthèse des rémunérations brutes et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social</b>		
<b>M. Alain DUMENIL, Président Directeur Général</b>	<b>Exercice 2009</b>	<b>Exercice 2010</b>
Rémunérations <u>dues</u> au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	0	0
Valorisation (selon la norme IFRS et sans étalement de la charge) des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4) – avec prix d'exercice fixé à 1,24.	2 100 000 €	0
Valorisation (selon la norme IFRS et sans étalement de la charge) des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>2 100 000 €</b>	<b>0</b>

<b>M. Patrick ENGLER, Administrateur</b>	<b>Exercice 2009</b>	<b>Exercice 2010</b>
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	50 000 €	55 000 €
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
<b>TOTAL</b>	<b>50 000 €</b>	<b>55 000 €</b>
<b>M. Thierry LE GUENIC, Administrateur</b>	<b>Exercice 2009</b>	<b>Exercice 2010</b>
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	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
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>M. Richard LONSDALE-HANDS, Administrateur</b>	<b>Exercice 2009</b>	<b>Exercice 2010</b>
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	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
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Tableau 2**

<b>Tableau récapitulatif des rémunérations brutes de chaque dirigeant mandataire social</b>				
<b>M. Alain DUMENIL, Président Directeur Général</b>	<b>Montants au titre de l'exercice 2009</b>		<b>Montants au titre de l'exercice 2010</b>	
	<b>dus</b>	<b>versés</b>	<b>dus</b>	<b>Versés</b>
Rémunération fixe	0	0	0	0
Rémunération variable	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>M. Patrick ENGLER, Administrateur</b>	<b>Montants au titre de l'exercice 2009</b>		<b>Montants au titre de l'exercice 2010</b>	
	<b>dus</b>	<b>versés</b>	<b>dus</b>	<b>Versés</b>
Rémunération fixe	0	0	0	0
Rémunération variable	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	50 000 €	50 000 €	55 000 €	55 000 €
Avantages en nature	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>50 000 €</b>	<b>50 000 €</b>	<b>55 000 €</b>	<b>55 000 €</b>

<b>M. Thierry LE GUENIC, Administrateur</b>	<b>Montants au titre de l'exercice 2009</b>		<b>Montants au titre de l'exercice 2010</b>	
	<b>dus</b>	<b>versés</b>	<b>dus</b>	<b>Versés</b>
Rémunération fixe	0	0	0	0
Rémunération variable	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>M. Richard LONSDALE-HANDS, Administrateur</b>	<b>Montants au titre de l'exercice 2009</b>		<b>Montants au titre de l'exercice 2010</b>	
	<b>dus</b>	<b>versés</b>	<b>dus</b>	<b>Versés</b>
Rémunération fixe	0	0	0	0
Rémunération variable	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Tableau 3**

<b>Tableau sur les jetons de présence (valeur brute)</b>		
<b>Membres du Conseil</b>	<b>Jetons de présence versés en 2009</b>	<b>Jetons de présence versés en 2010</b>
M. Alain DUMENIL	0	0
M. Patrick ENGLER	50 000 €	55 000 €
M. Thierry LE GUENIC	0	0
M. Richard LONSDALE-HANDS	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>50 000 €</b>	<b>55 000 €</b>

**Tableau 4**

<b>Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice clos le 31 décembre 2010 à chaque dirigeant mandataire social</b>						
<b>Options attribuées à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du Groupe</b>	<b>N° et date du plan</b>	<b>Nature des options (achat ou souscription)</b>	<b>Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés</b>	<b>Nombre d'options attribuées durant l'exercice</b>	<b>Prix d'exercice</b>	<b>Période d'exercice</b>
Néant						

**Tableau 5**

<b>Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice clos le 31 décembre 2010 par chaque dirigeant mandataire social</b>
Néant

**Tableau 6**

<b>Actions gratuites attribuées à chaque dirigeant mandataire social durant l'exercice clos le 31 décembre 2010</b>
---

Néant
-------

**Tableau 7**

<b>Actions gratuites devenues disponibles durant l'exercice clos le 31 décembre 2010 pour chaque dirigeant mandataire social</b>
--

Néant
-------

**Tableau 8**

<b>Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions</b>		
---	--	--

<b>Information sur les options de souscription ou d'achat</b>		
---	--	--

	Plan 1 (le bénéficiaire a renoncé à cette attribution le 03/08/2009)	Plan 2
Date d'assemblée	21 mars 2007	21 mars 2007
Date du Conseil d'Administration	25 juillet 2007	28 août 2009
Nombre de total d'actions pouvant être souscrites ou achetées, dont le nombre pouvant être souscrites ou achetées par :		
<i>M. Alain DUMENIL</i>	8 667 520 options	9 936 436 options d'achat d'actions
Point de départ d'exercice des options	26 juillet 2008	28 août 2009
Date d'expiration	25 juillet 2017	28 août 2019
Prix de souscription ou d'achat	2,92 €	1,24 €
Modalités d'exercice (lorsque le plan comporte plusieurs tranches)		
Nombre d'actions souscrites au .....		
Nombre cumulé d'options de souscription ou d'achat actions annulées ou caduques	9 528 336 options de souscription d'actions annulées en raison de la renonciation de M. Dumenil	
Options de souscription ou d'achat d'actions restantes en fin d'exercice		9 936 436

**Tableau 9**

<b>Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux 10 premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers</b>	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**

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. Alain DUMENIL Président Directeur Général d'Acanthe Développement depuis le 25 juillet 2007		X		X		X		X

Le Conseil d'Administration de la société Acanthe Développement en date du 25 juillet 2007 a décidé d'attribuer des actions gratuites et des options de souscription ou d'achat d'actions :

- S'agissant des opérations visées aux articles L.225-197-1 à L.225-197-3 du Code de Commerce : En vertu de l'autorisation, votée à plus de 99% des actionnaires présents, donnée par la 2<sup>ème</sup> résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 21 mars 2007, le Conseil d'Administration d'Acanthe Développement a décidé d'attribuer 8 660 000 actions gratuites, représentant 9,99132 % du capital social émis de la Société au 25 juillet 2007, au profit de Monsieur Alain DUMENIL en sa qualité de Président Directeur Général de la Société. Ces actions gratuites sont réparties comme suit :
  - 4,99566 %, soit 4 330 000 actions, sont soumises à une période d'acquisition de 2 ans et une période de conservation de 2 ans,

En vertu de la décision du Conseil d'Administration en date du 25 juillet 2007 agissant sur délégation de pouvoirs conférée par l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 21 mars 2007, le Conseil d'Administration d'Acanthe Développement en date du 22 juillet 2009 a décidé d'augmenter le capital social de la Société à effet au 26 juillet 2009 par émission au pair de 4 330 000 actions gratuites dont la

propriété a été transférée le 26 juillet 2009 à Monsieur Alain DUMENIL, en sa qualité de Président Directeur Général, par prélèvement sur le poste prime d'émission, de fusion, d'apport" de la somme de 1 645 400 € correspondant au montant de l'augmentation de capital nécessaire à l'émission desdites actions.

- 4,99566 %, soit 4 330 000 actions, sont soumises à une période d'acquisition de 4 ans, sans période de conservation.

Ces 4 330 000 actions gratuites sont devenues disponibles en juillet 2011.

En vertu de la décision du Conseil d'Administration en date du 25 juillet 2007 agissant sur délégation de pouvoirs conférée par l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 21 mars 2007, le Conseil d'Administration d'Acanthe Développement du 26 juillet 2011 a constaté l'acquisition des 4 330 000 actions existantes gratuites par Monsieur Alain DUMENIL.

- S'agissant des opérations visées aux articles L.225-177 à L.225-186 du Code de Commerce : En vertu de l'autorisation, votée à plus de 99% des actionnaires présents, donnée par la 1<sup>ère</sup> résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 21 mars 2007, le Conseil d'Administration d'Acanthe Développement a décidé d'attribuer à Monsieur Alain DUMENIL, en sa qualité de Président Directeur Général de la Société, 8 667 520 options de souscription ou d'achat d'actions. Le prix d'exercice desdites options est fixé à 3,21 euros pour la souscription d'une action et à 3,22 euros pour l'achat d'une action. Les options sont exerçables après une période d'acquisition d'un an (soit à partir du 26 juillet 2008) et seront valides jusqu'au 25 juillet 2017.

Le Conseil d'Administration d'Acanthe Développement en date du 18 juillet 2008 a décidé que les options attribuées le 25 juillet 2007 sont des options de souscription d'actions et a ajusté leur nombre et leur prix afin de tenir compte de la distribution du dividende exceptionnel prélevé sur le poste "prime d'émission" en date du 1<sup>er</sup> juillet 2007, veillant ainsi à la protection des intérêts des bénéficiaires d'options, conformément aux dispositions des articles R.225-137 à R.225-142 du Code de Commerce. A la suite de ces ajustements, le nombre d'options de souscription d'actions est porté à 9 528 336 au prix de souscription de 2,92 €.

Le Conseil d'Administration d'Acanthe Développement en date du 28 août 2009 a constaté qu'aucune levée d'options n'avait eu lieu et qu'en vertu d'un courrier en date du 3 août 2009, Monsieur Alain DUMENIL a renoncé de manière expresse à l'exercice desdites options.

Ce même Conseil, agissant en vertu de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 21 mars 2007, a décidé d'attribuer 9 936 436 options de souscription ou d'achat d'actions à Monsieur Alain DUMENIL, en sa qualité de Président Directeur Général de la Société, options dont le prix d'exercice a été fixé à 1,24 euros. Il est toutefois précisé que Monsieur DUMENIL devra conserver 1 % des actions issues de la levée de l'option jusqu'à la cessation de ses fonctions de Président Directeur Général de la Société, sous réserve que cette obligation n'ait pas pour conséquence la remise en cause du maintien du bénéfice du régime SIIC dont bénéficie la Société.

**Le Conseil d'Administration d'Acanthe Développement du 31 décembre 2009** à 12 heures a décidé que les options attribuées par le Conseil d'Administration du 28 août 2009 sont des options d'achat d'actions. Le Conseil d'Administration décide en outre que les options d'achat d'actions seront exerçables par le Bénéficiaire seulement si au jours de l'(des) option(s), la Société détient le volume d'actions nécessaire pour les servir.

**Le Conseil d'Administration d'Acanthe Développement du 31 décembre 2009** à 14 heures a précisé à la suite de la décision du Conseil d'Administration du même jour à 12 heures que si au jour de l'(des) option(s), la Société ne détient pas le volume d'actions nécessaire pour les servir, les options seront prioritairement des options d'achat à concurrence du nombre d'actions détenues par la Société et des options de souscription pour le solde n'ayant pu être levées faute par la Société de détenir les nombre d'actions suffisant pour le servir.

En juin 2011 : Acanthe Développement a remis 4.450.000 actions existantes à Monsieur Alain DUMENIL dans le cadre de la levée d'autant d'options, comme le prévoit le Conseil du 31 décembre 2009.

#### **15.2 *Sommes provisionnées par la Société et ses filiales aux fins de versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages au profit des dirigeants***

Non applicable.

### **16 Fonctionnement des organes d'administration et de direction**

Le fonctionnement du Conseil d'Administration de FIPP est décrit au point 21.2.2- page 102 du présent Prospectus. Il n'est pas prévu que ce fonctionnement soit modifié après les opérations d'apport et de distribution.

Le dispositif de contrôle interne de la société est décrit au point 16.4 du présent prospectus.

#### **16.1 *Durée des mandats des dirigeants mandataires sociaux***

Conformément à l'article 11 des statuts de la Société, la durée du mandat des administrateurs est de trois ans.

Les anciens membres du Conseil d'Administration, à savoir Madame Gilberte Beaux, Monsieur Xavier LANGLOIS D'ESTAINOT, Madame Nathalie TROLEZ MAZURIER et la société Alcatel-Lucent, ont démissionné de leurs mandats d'Administrateurs le 7 juin 2011 à la suite de la prise de contrôle de FIPP par Acanthe Développement.

Les mandats d'administrateurs de Messieurs Alain DUMENIL, Patrick ENGLER, Richard LONSDALE-HANDS et Thierry LE GUENIC ont été renouvelés lors de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle du 29 septembre 2011, pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 mars 2014.

#### **16.2 *Informations sur les contrats de service liant des membres des organes d'administration et de direction à la Société ou à l'une quelconque de ses filiales***

Au jour de l'établissement du présent document, il n'existe aucun contrat de service liant un membre du Conseil d'Administration ou de la Direction Générale à la Société.

#### **16.3 *Comités***

Les informations sont données au point 14.1.5 du présent Prospectus.

#### **16.4 *Déclaration relative au gouvernement d'entreprise***

Dans le rapport du Président du Conseil d'administration sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration et sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatif à l'exercice clos le 31 mars 2011, il a été indiqué que « *Dans la mesure où elles sont applicables à l'organisation de la Société, le Conseil applique les principes et les recommandations du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées de l'AFEP et du MEDEF* ».

Toutefois, le nouveau Conseil d'administration, constatant le nombre de dispositions dudit Code ne faisant pas l'objet d'application au sein de la Société, a décidé de ne pas se référer à un code de gouvernement

d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises, comme le permet la loi [n°2008-649 du 3 juillet 2008](#).

En effet, la société FIPP ayant pour seule activité la gestion de sa trésorerie, la référence à un tel code est apparue inadaptée à la Société.

Pour autant, des procédures de contrôle interne seront mises en place postérieurement aux apports à la Société FIPP et au développement consécutif de sa nouvelle activité.

## **17 Salariés**

### **17.1 Nombre de salariés**

Au jour du visa du présent Prospectus, FIPP n'a aucun salarié.

### **17.2 Participations et stock-options**

Non applicable.

### **17.3 Accords de participation et d'intéressement du personnel**

Non applicable.

## **18 Principaux actionnaires**

### **18.1 Principaux actionnaires**

Il est rappelé que l'AMF a donné son accord en date du 19 juillet 2011 sur la procédure d'OPA lancée par la société Acanthe Développement sur les actions de la société FIPP.

A la clôture de l'offre publique d'achats simplifiée, soit le 4 août 2011, Acanthe Développement détient, directement et indirectement, 100.911 actions FIPP représentant autant de droits de vote, soit 92,88 % du capital et des droits de vote de la Société, selon la répartition suivante :

	<b>Actions et droits de vote</b>	<b>% de capital et de droits de vote</b>
Acanthe Développement	89 170	82,07 %
Bruxys	4 000	3,68 %
Vélo	4 000	3,68 %
Baldavine SA	3 741	3,44 %
<b>Flottant</b>	<b>7 737</b>	<b>7,12 %</b>
<b>Total</b>	<b>108 648</b>	<b>100 %</b>

La liste des actionnaires au nominatif présentée à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 29 septembre 2011 de la société FIPP mentionnait l'existence de quatre actionnaires inscrits en comptes nominatifs détenant ensemble 2.747 actions sur les 7.737 actions composant le flottant.

Au jour du visa du présent Prospectus, la répartition du capital a changé et le nombre d'actions a été multiplié par 23. Le pair de l'action passe de 2,25 € à 0,0978 € :

	<b>Actions et droits de vote</b>	<b>% de capital et de droits de vote</b>
Acanthe Développement	2 057 396	82,33 %
Bruxys	92 000	3,68 %
Vélo	92 000	3,68 %
Baldavine SA	86 043	3,44 %
Flottant	171 465	6,86 %
<b>Total</b>	<b>2 498 904</b>	<b>100 %</b>

### 18.2 *Franchissement de seuil*

Par courrier reçu le 8 août 2011, la société anonyme Acanthe Développement, contrôlée par Alain DUMENIL, a déclaré avoir franchi directement et indirectement en hausse, le 3 août 2011, par l'intermédiaire des sociétés qu'elle contrôle, les seuils de 90% du capital et des droits de vote de la société FIPP. Elle détenait, directement et indirectement à cette date, 98.585 actions FIPP représentant autant de droits de vote, soit 90,74% du capital et des droits de vote de cette société.

Ce franchissement de seuils résulte de l'acquisition d'actions FIPP par la société Acanthe Développement dans le cadre de l'offre publique d'achat simplifiée qu'elle a initiée sur les titres de cette société.

### 18.3 *Droit de vote des principaux actionnaires*

Les principaux actionnaires bénéficient des règles régissant les droits de vote communes à l'ensemble des actionnaires. Aucun des principaux actionnaires visé à la section 18.1 ne possède de droit de vote double.

### 18.4 *Contrôle de FIPP*

Le contrôle de FIPP est décrit à la section 18.1 en page 73.

La Société estimant qu'il n'y a pas de risque que le contrôle soit exercé de manière abusive, aucune mesure spécifique n'a été mise en place.

### 18.5 *Accord pouvant entraîner un changement de contrôle*

A ce jour et à la connaissance de la Société, il n'existe aucun accord dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de son contrôle.

## 19 **Opérations avec des apparentés**

La Société n'a conclu aucune opération avec des apparentés à l'exception des opérations réalisées dans le cadre de l'offre publique d'achat lancée par la société Acanthe Développement et celles relatives aux opérations d'apport en nature.

Postérieurement aux opérations d'apport, une convention d'assistance financière, administrative, immobilière et juridique sera signée entre FIPP et ses filiales et la société Acanthe Développement. Aux termes de cette convention, les fonctions support de la société FIPP seront donc assurées par les équipes d'Acanthe Développement le temps que la société mette en place une équipe autonome.

## 20 Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière, et les résultats de FIPP

### 20.1 Informations financières historiques

Les informations financières historiques ci-dessous sont extraites des comptes annuels certifiés sur les exercices clos le 31 mars 2011, 31 mars 2010 et 31 mars 2009. Les rapports financiers relatifs aux exercices 2009/2010 et 2008/2009 sont disponibles sur le site de la société FIPP (<http://www.f-i-p-p.com/>). Le rapport sur les comptes annuels sur l'exercice clos le 31 mars 2011 est présenté dans son intégralité en annexe 4

#### 20.1.1 Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT SOCIAL FIPP	31/03/2011	31/03/2010	31/03/2009
Exprimé en K€			
<b>2.CHARGES</b>			
SERVICES EXTERIEURS	18	16	28
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENT ASSIMILES	4	3	5
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-21</b>	<b>-19</b>	<b>-34</b>
PRODUITS FINANCIERS SUR VMP	1	1	7
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>7</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>-20</b>	<b>-18</b>	<b>-27</b>
IMPOTS SUR LE RESULTAT			
<b>RESULTAT NET</b>	<b>-20</b>	<b>-18</b>	<b>-27</b>

### 20.1.2 Bilan

BILAN SOCIAL - FIPP Exprimé en K€	31/03/2011	31/03/2010	31/03/2009
<b>BILAN</b>			
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	146	145	167
DISPONIBILITES	1	19	17
<b>ACTIF REALISABLE ET DISPONIBLE</b>	<b>147</b>	<b>164</b>	<b>183</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>147</b>	<b>164</b>	<b>183</b>
<b>PASSIF</b>			
VALEUR DES APPORTS			
CAPITAL SOCIAL	244	244	244
RESERVES	-81	-62	-35
RESULTAT	-20	-18	-27
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>143</b>	<b>164</b>	<b>182</b>
DETTES FINANCIERES			
DEPOT ET CAUTIONNEMENT			
FOURNISSEURS	3		1
DETTES FISCALES ET SOCIALES			
AUTRES DETTES			
<b>Total des dettes courantes</b>	<b>3</b>		<b>1</b>
<b>Total des dettes</b>	<b>3</b>		<b>1</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>147</b>	<b>164</b>	<b>183</b>

### 20.1.3 Tableau de variation des capitaux propres

BILAN SOCIAL - FIPP Exprimé en K€	CAPITAL SOCIAL	RESERVE LEGALE	REPORT A NOUVEAU	RESULTAT	SITUATION NETTE
<b>31/03/2009</b>	<b>244</b>	<b>23</b>	<b>-59</b>	<b>-27</b>	<b>182</b>
AFFECTATION			-27	27	
RESULTAT				-18	-18
<b>31/03/2010</b>	<b>244</b>	<b>23</b>	<b>-85</b>	<b>-18</b>	<b>164</b>
AFFECTATION			-18	18	
RESULTAT				-20	-20
<b>31/03/2011</b>	<b>244</b>	<b>23</b>	<b>-104</b>	<b>-20</b>	<b>143</b>

#### 20.1.4 Tableau de variation de trésorerie

TABLEAU DE VARIATION DE TRESORERIE			
	31/03/2011	30/03/2010	31/03/2009
Résultat net	-20	-18	-27
<b>Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité</b>			
- Mouvement des provisions sur actif financier			
- Mouvement des provisions sur actif circulant			
- Mouvement des provisions sur titres			
- Neutralisation de l'ajustement de JV			
- Neutralisation des flux de trésorerie généré par les produits financiers			
- Variation du BFR	3	-1	-3
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>-17</b>	<b>-20</b>	<b>-30</b>
<b>Variation théorique de trésorerie</b>	<b>-17</b>	<b>-20</b>	<b>-30</b>
<b>Trésorerie réelle d'ouverture</b>	<b>164</b>	<b>183</b>	<b>213</b>
<b>Incidence des variations de change</b>			
<b>Trésorerie réelle de clôture</b>	<b>147</b>	<b>164</b>	<b>183</b>
Variation réelle de trésorerie	-17	-20	-30

#### 20.1.5 Notes annexes

##### 20.1.5.1 Principes et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 mars 2011 sont présentés conformément aux règles comptables, dans le respect du principe de prudence et de l'indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

##### *Valeurs mobilières de placement*

Les valeurs mobilières de placement sont valorisées au coût historique d'acquisition, à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur d'entrée des titres cédés est estimée selon la méthode dite du « coût moyen pondéré ».

Une dépréciation est constituée lorsque l'évaluation au jour de la clôture, au prix du marché, de l'ensemble des titres en portefeuille, devient inférieure au coût historique inscrit en comptabilité.

##### *Créances et dettes*

Les créances et les dettes sont évaluées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation du risque encouru, et de la constatation d'une dépréciation dès lors que la créance est qualifiée de douteuse.

Les transactions en devises sont converties aux cours en vigueur à la date de chacune des opérations. Les créances et les dettes libellées en devises sont traduites en euros sur la base des cours en vigueur à la date de clôture de l'exercice. Les écarts résultant de cette traduction sont portés en écarts de conversion au bilan.

### 20.1.5.2 Notes sur le bilan

#### *Inventaires des valeurs mobilières détenues à la clôture*

Exprimé en €	Nature	Nombre détenu	Valeur au bilan	Valeur de marché
Actions de Sicav et parts FCP	SOGEmoneplus	6	139 704	139 704
Actions de Sicav et parts FCP	SOGEmonevalor	1	5 972	5 972
Total		7	145 676	145 676

#### *Capital social*

Au 31 mars 2011, le capital social de la société se décompose en 108.648 actions de 2,25 euros.

#### *Echéance des dettes*

Les dettes ont une échéance à moins d'un an.

#### *Produits des activités courantes*

Les produits des activités courantes proviennent des produits de cession des valeurs mobilières de placement.

#### *Litige*

La requête a été déposée le 19 décembre 2008, tendant à ce que l'Etat soit condamné à réparer le préjudice qu'elle a subi pour manquements aux dispositions de l'article 1er du protocole n°1 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme et pour manquements aux dispositions de l'article 14 de ladite Convention. En juin 2009, le greffe de la cinquième section de la CEDH en charge du dossier faisait savoir qu'étant donné la charge de travail actuelle de la Cour, il n'était pas possible de déterminer la date à laquelle la Cour procéderait à l'examen de la recevabilité de la requête.

Le 9 septembre 2010, la Cour Européenne des droits de l'homme a déclaré irrecevable la requête introduite le 19 décembre 2008.

Elle a en effet estimé que les conditions posées par la Convention n'ont pas été remplies.

Elle n'a relevé aucune apparence de violation des droits et libertés garantis par la Convention ou ses protocoles.

Cette décision est définitive et ne peut faire l'objet d'aucun recours devant la cour, y compris la Grande Chambre, ou un autre organe.

#### *Evénements post clôture*

La structure de la société va être modifiée dans le cadre du projet d'apports envisagés.

#### *Impôt*

Il n'y a pas d'impôt à payer, le résultat étant déficitaire. Le montant des déficits reportables est de 170.373 euros au 31 mars 2011.

### *Honoraires des commissaires aux comptes*

Le montant des honoraires des commissaires aux comptes pour l'année s'élève à 6.000 euros HT au 31 mars 2011.

## **20.2 Informations financières pro forma**

### **20.2.1 Remarque liminaire**

Les informations financières pro forma ont été établies sur la base des situations comptables arrêtées au 30 juin 2011.

Ces informations financières pro forma non auditées reflètent les apports d'actifs des sociétés Acanthe Développement, VENUS, SOGEB, FINPLAT à la société FIPP. Le bilan pro forma au 30 juin 2011 est établi comme si les apports étaient intervenus au 30 juin 2011. Le compte de résultat pro forma pour la période close le 30 juin 2011 est établi comme si les apports avaient été effectués au 1 janvier 2011. Les informations financières pro forma sont présentées exclusivement à titre d'illustration et ne constituent pas une indication des résultats des activités opérationnelles ou de la situation financière du nouveau groupe FIPP qui auraient été obtenus si les apports étaient intervenus respectivement au 1 janvier 2011 et au 30 juin 2011.

Les comptes consolidés du groupe FIPP seront établis en se conformant au référentiel IFRS.

### **20.2.2 Informations financières pro forma au 30 juin 2011**

#### **20.2.2.1 Compte de résultat pro forma**

<b>COMPTE DE RESULTAT PRO FORMA PREMIER SEMESTRE 2011</b>	FIPP - Comptes historiques	Ajustements pro forma	Note N° <b>20.2.2.3.3</b>	Information pro forma (non auditée)
REVENU				
LOYERS		1 273		1 273
CHARGES LOCATIVES REFACTUEES		270		270
CHARGES LOCATIVES GLOBALES		-269		-269
REVENUS NETS DE NOS IMMEUBLES		1 274		1 274
REVENU DE LA PROMOTION IMMOBILIERE		0		0
CHARGES LOCATIVES GLOBALES		0		0
VARIATION DU STOCK D'IMMEUBLES				
REVENUS NETS DE LA PROMOTION IMMOBILIERE	0	0		0
CHARGES				
FRAIS DE PERSONNEL				
AUTRES FRAIS GENERAUX	-29	-593		-622
AUTRES PRODUITS ET CHARGES		90		90
VARIATION DE LA VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT		3 419	a	3 419
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS		-38		-38
REPRISES AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS		12		12
RESULTAT OPERATIONNEL AVANT CESSION	-29	4 164		4 135
RESULTAT DE CESSION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT		0		0
RESULTAT OPERATIONNEL	-29	4 164		4 135
PRODUITS DE TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE		2 330	e	2 330
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER BRUT		-162	e	-162
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS		-429	e	-429
REPRISES AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS		1 231	e	1 231
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER		2 970		2 970
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS		-21		-21
RESULTAT AVANT IMPOT	-28	7 112		7 084
IMPOTS SUR LE RESULTAT				
<b>RESULTAT NET</b>	<b>-28</b>	<b>7 112</b>		<b>7 084</b>

#### 20.2.2.2 Bilan consolidé pro forma

Le bilan pro forma est établi au 30 juin 2011.

	30/06/2011			30/06/2011		
	FIPP - Comptes historiques		APPORTE	AJUSTEMENTS	Note N° 20.2.2.3.3	Information pro forma (non auditée)
1.BILAN						
ACTIF						
IMMEUBLES DE PLACEMENT		300	74 730	a	75 030	a
ACTIFS CORPORELS						
ACTIFS INCORPORELS						
ACTIFS FINANCIERS		49 535	-49 524		11	
<b>IMMOBILISATIONS</b>		<b>49 835</b>	<b>25 206</b>		<b>75 041</b>	
CLIENTS			1 090	b	1 090	b
AUTRES CREANCES		23 551	-17 778	c	5 773	b
ACTIFS FINANCIERS COURANTS		2 400	8 020	d	10 420	b
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	137		565	b	702	b
<b>ACTIF REALISABLE ET DISPONIBLE</b>	<b>137</b>	<b>25 951</b>	<b>-8 103</b>		<b>17 985</b>	
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>137</b>	<b>75 786</b>	<b>17 103</b>		<b>93 026</b>	
PASSIF						
CAPITAL SOCIAL	244				244	
RESERVES	-101	62 102	1 532		63 533	
RESULTAT	-28		7 112		7 084	
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>115</b>	<b>62 102</b>	<b>8 644</b>		<b>70 862</b>	
DETTES FINANCIERES			14 014	b	14 014	c
PROVISIONS POUR RISQUES						
<b>Total des dettes non courantes</b>			<b>14 014</b>		<b>14 014</b>	
DETTES FINANCIERES			777	b	777	c
DEPOT ET CAUTIONNEMENT			242	b	242	c
FOURNISSEURS	21		248	b	269	c
DETTES FISCALES ET SOCIALES			360	b	360	c
AUTRES DETTES		13 684	-7 309	c	6 374	c
AUTRES PASSIFS			128	b	128	c
V.NEUTRA			-489		-489	
<b>Total des dettes courantes</b>	<b>21</b>	<b>13 684</b>	<b>-5 554</b>		<b>8 151</b>	
<b>Total des dettes</b>	<b>21</b>	<b>13 684</b>	<b>8 459</b>		<b>22 165</b>	
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>137</b>	<b>75 786</b>	<b>17 103</b>		<b>93 026</b>	

### 20.2.2.3 Hypothèses de construction des informations financières pro forma

Les tableaux suivants comportent des données arrondies individuellement. Les calculs arithmétiques effectués sur la base des éléments arrondis peuvent présenter des divergences avec les agrégats ou sous totaux affichés.

Les principales hypothèses retenues pour l'élaboration des informations financières pro forma sont les suivantes :

Pour les sociétés dont les titres sont apportés à FIPP, les informations financières pro forma ont été établies sur la base des situations comptables arrêtées au 30 juin 2011 pour les besoins de l'établissement des comptes consolidés semestriels d'Acanthe Développement, lesquels ont fait l'objet d'un examen limité par les commissaires aux comptes.

Concernant FIPP, un arrêté comptable a été effectué au 30 juin 2011.

Les principaux ajustements de consolidation concernent principalement :

- a. la variation de la juste valeur des immeubles dans les comptes des sociétés,
- b. l'élimination des opérations intercompagnies dans le périmètre FIPP, A l'issue de l'opération d'apport, toute transaction effectuée entre FIPP et ses filiales sera qualifiée d'opération intra groupe. Elles ont été traitées en tant que telles dans les comptes pro forma.
- c. la prise en considération du revenu et des charges associés sur le premier semestre 2011 des hôtels apportés par la société VENUS à la SCI LE BREVENT selon acte d'apport signé au 6 août 2011. La contrepartie du résultat d'exploitation est comptabilisée en trésorerie.
- d. Le Groupe FIPP va opter pour le régime des Sociétés d'Investissement Immobilières Côtées avant le 31 décembre 2011. Le régime SIIC exonère d'impôt sur les sociétés les résultats provenant des activités immobilières sous la condition d'être distribués à hauteur de 85% au minimum ; en conséquence, aucun impôt exigible ou différé n'est retenu pour l'activité apportée. Pour les sociétés ne rentrant pas dans le régime SIIC, une estimation du résultat fiscal a été effectuée ; il en résulte l'absence de charge d'impôt sur les sociétés. Par ailleurs, aucun impôt différé actif n'a été pris en compte.

#### 20.2.2.3.1 *Principes de préparation des Etats financiers consolidés pro forma*

##### a) Généralités

Les informations financières pro forma du Groupe FIPP sont exprimées en milliers d'euros, sauf indication contraire. Ces informations financières pro forma sont présentées en application de l'instruction N°2005-11 du 13 décembre 2005, Annexe II, de l'Autorité des Marchés Financiers indiquant qu'en cas de variation de taille supérieure à 25% de la société bénéficiant des apports, une information pro forma doit être présentée.

Ces informations financières pro forma ont été établies conformément aux dispositions de l'Annexe II « module d'information financière pro forma » du règlement CE N° 809/2004 de la Commission Européenne, et conformément aux recommandations émises par le CESR en Février 2005 concernant la préparation des informations financières pro forma par ce règlement N° 809/2004 sur les prospectus.

Les comptes individuels semestriels incorporés dans les comptes consolidés semestriels pro forma sont établis à la date de clôture des comptes consolidés, soit le 30 juin, et concernent la même période.

##### b) Bases d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations

Les principales estimations portent sur l'évaluation de la valeur recouvrable des immeubles de placement. Concernant l'évaluation des immeubles, les critères d'évaluation sont ceux définis dans la Charte de l'Expertise en Evaluation immobilière.

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

Seuls les ajustements pro forma pouvant être documentés et estimés de manière fiable sont pris en compte. Par exemple, les informations financières pro forma ne tiennent pas compte :

- d'économie de coûts ou de création de valeur qui pourraient résulter de l'opération d'apport,
- d'éléments particuliers qui pourraient résulter des clauses de changement de contrôle ou des coûts de restructuration ou d'intégration qui pourraient être engagés du fait de l'opération d'apport,
- des impacts éventuels qui pourraient résulter d'un plan de cession de certains actifs envisagés à la suite de l'opération d'apport.

#### c) 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 30 juin 2011 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 aura 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 pro forma du Groupe FIPP les évolutions du marché des « immeubles de placement » et de donner au patrimoine sa valeur de marché. Cette option irrévocable a pour impact l'enregistrement des variations de juste valeur en résultat.

La juste valeur est définie comme le « montant estimé auquel un bien immobilier est susceptible de s'échanger à la date d'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans des conditions de concurrence normales après une commercialisation adéquate, les parties agissant, chacune, en toute connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte » (IVSC, IVA2, §3.2). Dans la pratique, pour les immeubles de placement, elle est assimilée à la valeur vénale.

Pour la détermination de la juste valeur au 30 juin 2011, le Groupe FIPP a confié à des experts externes reconnus le soin d'actualiser les expertises du patrimoine immobilier qui va lui être apporté.

La société CB RICHARD ELLIS VALUATION a évalué l'essentiel des biens. Certaines expertises ont cependant été faites par d'autres cabinets d'expertises reconnus (COLOMER EXPERTISES, CHESTERTON HUMBERT) en raison de leur spécificité.

Ces évaluations ont été faites compte tenu des travaux à réaliser, de la commercialité à céder et de l'état d'occupation des biens à la date d'expertise, à l'exception de certains actifs qui ont été considérés comme vides et dont la meilleure valeur devrait être obtenue sur le marché du logement et non de l'investissement.

L'évaluation immobilière a été réalisée selon les standards suivants :

- 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 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

La valeur vénale est déterminée en prenant en compte les travaux à réaliser, la commercialité à céder, la situation locative des locaux et des hypothèses raisonnables de revenus locatifs compte tenu de l'état du marché. Elle tient compte de la situation géographique, de la nature et de la qualité des immeubles, de la date de renouvellement des baux, notamment de la charge pour les locataires des éventuelles clauses exorbitantes de 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.

Pour déterminer la valeur vénale des immeubles dans le cadre des hypothèses retenues pour la mission, les cabinets d'expertises ont utilisé des approches distinctes selon la nature ou usage des locaux.

Ces approches sont basées sur deux méthodes principales (méthode par le revenu et méthode par comparaison directe), dont les déclinaisons ou variations permettent de valoriser la plupart des immeubles. Parmi ces déclinaisons ou variations des deux méthodes principales, deux approches d'analyse (méthode des cash flows actualisés ou vente en bloc et vente en lots) ont été plus particulièrement utilisées pour l'évaluation des immeubles dont le mode de détention nécessite une approche particulière dans le temps (baux superficiaires) ou pour les immeubles de logements destinés à être cédés par lots.

#### Les méthodes par le revenu :

Ces méthodes consistent à appliquer un taux de rendement à un revenu (donc à le capitaliser), que ce revenu soit un revenu constaté ou existant ou un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché). Les méthodes peuvent être déclinées de différentes façons selon l'assiette des revenus considérés (loyer effectif, loyer de marché, revenu net), auxquels correspondent des taux de rendements distincts. Les taux de rendement retenus dépendent de plusieurs paramètres :

- ✓ le coût des ressources à long terme (l'indice le plus souvent retenu par les investisseurs étant l'OAT TEC 10),
- ✓ la situation géographique du bien,
- ✓ sa nature et son état d'entretien,
- ✓ sa liquidité sur le marché, qui dépend de son adaptation aux besoins locaux et de sa modularité
- ✓ la qualité du locataire,
- ✓ les clauses et conditions des baux, le niveau des loyers par rapport à la valeur locative et leur évolution prévisible,
- ✓ les risques de vacance des locaux.

Les méthodes par le revenu peuvent connaître des applications très diverses. Certaines méthodes se fondent sur des revenus nets ou projetés que l'on actualise sur une période future.

Les méthodes par comparaison directe : une analyse des transactions sur des biens les plus similaires possibles (nature, localisation ...) et ayant eu lieu à une date la plus proche possible de la date d'expertise est effectuée.

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 expertises réalisées ont fait l'objet d'une approche multi-critères, sachant toutefois que les méthodes par le revenu sont généralement considérées par les experts comme étant les plus pertinentes pour les immeubles d'investissements qui constituent la majeure partie du patrimoine du groupe, les méthodes par comparaison étant plus usitées pour la valorisation des biens à usage résidentiel.

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

#### d) Impôt sur le résultat

A ce jour, la société FIPP ne bénéficie pas encore du statut SIIC car elle ne remplit pas les conditions nécessaires :

- ✓ Le total des actifs à prépondérance immobilière doit représenter au moins 80% du total de l'actif,
- ✓ Un actionnaire ne doit pas détenir plus de 60% des actions de la société
- ✓ 8 actionnaires doivent détenir au moins 15% de la société, chacun ayant 2% du capital
- ✓ Le capital social de la société doit être au moins égal à 15 millions d'euros.

Pour ce faire, la société FIPP va opter au 1 décembre 2011 pour le régime fiscal des SIIC en qualité de tête de groupe; les filiales, ayant opté pour ce régime, continueront à y être assujetties. Cette option sera rendue possible compte tenu :

- ✓ des effets de la distribution du dividende en actions FIPP,
- ✓ du montant des apports envisagés pour un montant supérieur à 15 millions d'euros,
- ✓ du fait de la restructuration des créances et des dettes avec les entreprises liées, permettant ainsi aux actifs à prépondérance immobilière de représenter au moins 80% du total des actifs de la société FIPP. En effet, afin de respecter le caractère de prépondérance immobilière des actifs des sociétés soumises au régime SIIC (cette caractéristique étant acquises quand l'immobilier représente au moins 80% du total de l'actif), les actifs « non immobiliers » (comptes courants, créances) seront centralisés par voie de cession à la valeur vénale dans une société à créer spécialement dédiée à la détention de ce type d'actifs.

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 dette d'«exit tax» résultant des options au régime fiscal SIIC est actualisée en fonction de son échéancier. Cette dette est payable sur 4 ans à partir de l'entrée dans le régime SIIC des entités concernées. Cette actualisation est mise à jour à chaque arrêté de comptes et l'impact est comptabilisé en résultat (autres produits et charge financiers). Cette taxe sera estimée au moment de la date de l'effet d'option pour le régime SIIC.

La charge d'impôt sera 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.

#### e) 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 », le Comité de Direction de la Société.

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 30 juin 2011 sont les suivants :

- a) Bureaux,
- b) Commerces,
- c) Hôtels,
- d) 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 :

- a) Paris,
- b) Région Parisienne (hors Paris),
- c) Province,
- d) Etranger.

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

#### f) Revenus des immeubles

Les loyers sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée du bail.

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 comprennent une clause de reconduction de la période de location et des clauses de ré indexation des loyers ainsi que les clauses généralement reprises dans ce type de contrat.

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

#### 20.2.2.3.2 *Périmètre de consolidation et organigramme*

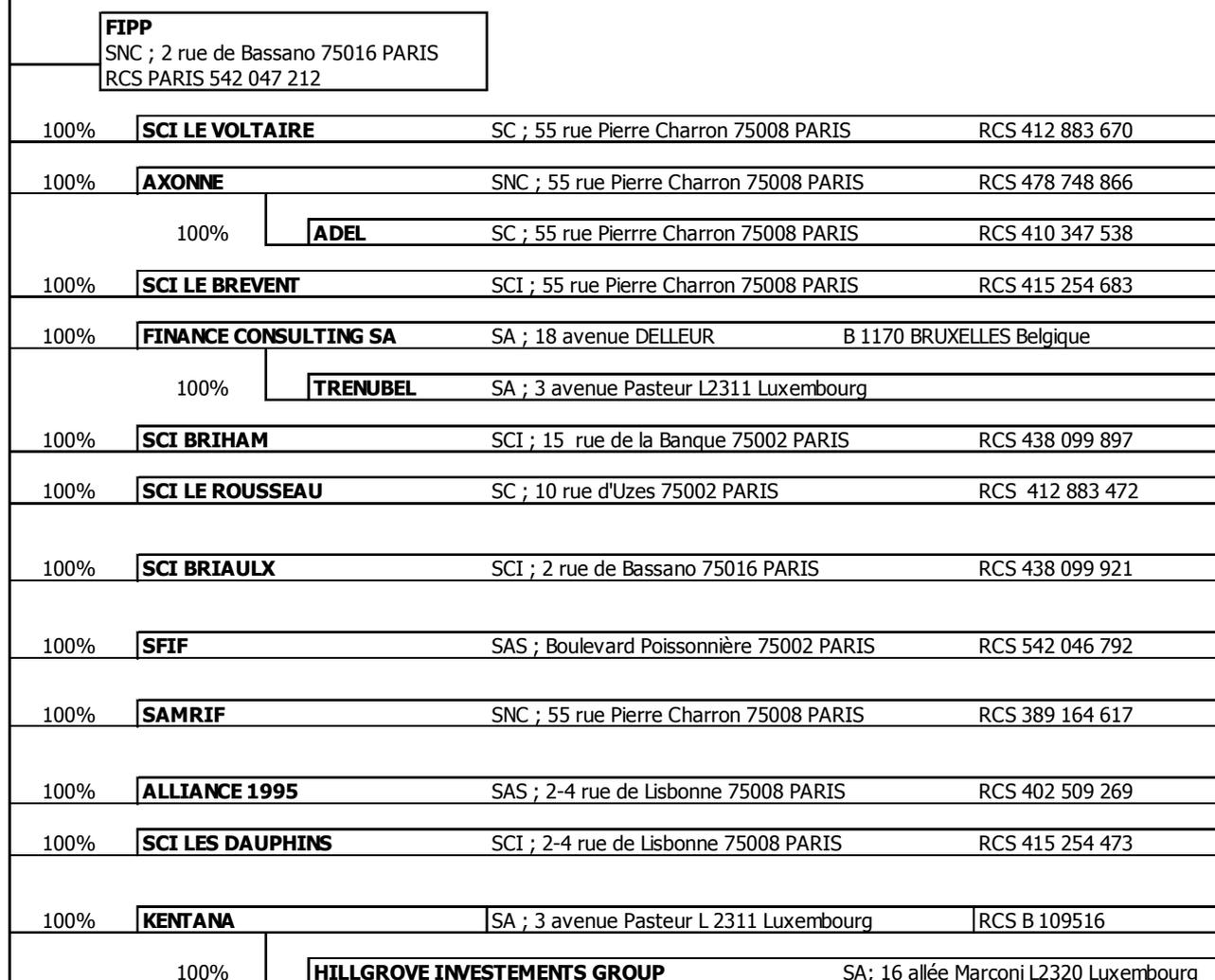
Le périmètre de consolidation se décompose comme suit :

	Nom des sociétés consolidées	Pourcentage d'intérêts		Pourcentage de contrôle		Méthode de consolidation		Adresse du siège social
		30/06/2011	01/01/2011	30/06/2011	01/01/2011	30/06/2011	01/01/2011	
SA	FIPP société mère							2 rue de Bassano 75016 PARIS
SC	ADEL	97,34%	97,34%	100,00%	100,00%	IG	IG	55 rue Pierre Charron 75008 PARIS
SNC	AXONNE	97,34%	97,34%	100,00%	100,00%	IG	IG	55 rue Pierre Charron 75008 PARIS
SCI	BRIAULX	97,34%	97,34%	100,00%	100,00%	IG	IG	2 rue de Bassano 75016 PARIS
SCI	BRIHAM	97,34%	97,34%	100,00%	100,00%	IG	IG	15 rue de la Banque 75002 PARIS
SA	FINANCE CONSULTING	97,34%	97,34%	100,00%	100,00%	IG	IG	18 ave Delleur BRUXELLES BLEGIQUE
SCI	LE BREVENT	97,34%	97,34%	100,00%	100,00%	IG	IG	55 rue Pierre Charron 75008 PARIS
SC	SCI LE ROUSSEAU	97,34%	97,34%	100,00%	100,00%	IG	IG	10 rue d'Uzés 75002 PARIS
SCI	LE VOLTAIRE	97,34%	97,34%	100,00%	100,00%	IG	IG	55 rue Pierre Charron 75008 PARIS
SCI	LES DAUPHINS	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	IG	IG	2 - 4 rue de Lisbonne 75008 PARIS
SNC	SAMRIF	97,34%	97,34%	100,00%	100,00%	IG	IG	55 rue Pierre Charron 75008 PARIS
SAS	SFIF	97,34%	97,34%	100,00%	100,00%	IG	IG	2 - 4 rue de Lisbonne 75008 PARIS
SA	TRENUBEL	97,26%	97,34%	100,00%	100,00%	IG	IG	3 ave Pasteur LUXEMBOURG
SAS	ALLIANCE 1995	97,34%	97,34%	100,00%	100,00%	IG	IG	183 ave du Roule 92200 NEUILLY/SEINE
SA	KENTANA			100,00%		IG		3 avenue Pasteur L 2311 Luxembourg
SA	HILLGROVE			100,00%		IG		16 allée Marconi L2320 Luxembourg

IG = Consolidation par Intégration Globale

### Organigramme du Groupe

Le pourcentage mentionné avant la filiale exprime le taux de détention



### 20.2.2.3.3 *Notes explicatives relatives aux apports et ajustements réalisés au 30 juin 2011*

Les colonnes Apports et ajustements sont commentées ci-après.

#### Les apports

Les apports ont été valorisés sur la base des situations comptables arrêtées au 30 juin 2011. Les principes retenus pour déterminer la valeur des apports sont les suivants :

- a) Terrain : le terrain a été valorisé à sa valeur réelle.
- b) Les titres de participations : s'agissant d'une opération impliquant des sociétés sous contrôle commun et conformément au règlement n° 2004-01 du Comité de la Réglementation Comptable, les apports seront réalisés à leurs valeurs comptables.
- c) Les autres créances : les autres créances sont constituées de comptes courants valorisées à leur valeur réelle.
- d) Les actifs financiers courants : ces actifs sont constitués des titres de la société ORCO PROPERTY GROUP et les titres Acanthe Développement qui figurent à l'actif du bilan de la société ALLIANCE 1995. Ces titres ORCO PROPERTY GROUP ont été valorisés au cours de bourse du 30 juin 2011 et les titres Acanthe Développement selon la méthode du coût historique.
- e) Les autres dettes sont constituées de comptes courants valorisés à leur valeur réelle.

#### Les ajustements

- i. Immeubles de placement : Les immeubles, inclus dans les sociétés apportées, figuraient à leur valeur historique dans les comptes sociaux, conformément aux règles comptables. S'agissant d'une opération impliquant des sociétés sous contrôle commun et conformément au règlement n° 2004-01 du Comité de la Réglementation Comptable, les apports seront réalisés à leurs valeurs comptables. En revanche dans les comptes consolidés, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur conformément à IAS 40, cette juste valeur correspondant aux expertises immobilières.
- ii. Ces actifs et passifs résultent des situations comptables établis au 30 juin 2011 et intégrées dans les comptes consolidés.
- iii. Les autres créances et autres dettes sont principalement constituées des comptes courants intercompagnies. Ces comptes ont été ajustés comme suit :
  1. Ces comptes courants ont été éliminés à concurrence des opérations inter-sociétés.
  2. Les provisions constituées dans les comptes sociaux au titre des comptes courants ont été retraitées par contre partie des capitaux propres.
- iv. Les actifs financiers courants concernent les titres Acanthe Développement et 600.000 titres ORCO PROPERTY GROUP. Ces actifs financiers sont comptabilisés respectivement dans les comptes des sociétés ALLIANCE 1995 et FINANCE CONSULTING. Ces actifs ont été intégrés dans les comptes consolidés. Les titres ORCO PROPERTY GROUP, étant détenus à des fins de transactions, ont été valorisés au cours du 30 juin 2011, soit 8 euros par titre.

### 20.2.2.3.4 *Notes annexes aux états financiers consolidés pro forma*

- a) Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur telles que déterminées par les expertises immobilières.

## b) Actifs financiers

Les actifs financiers se décomposent comme suit :

en K€	Valeur nette au 30/06/2011
Actifs financiers	11
Clients et comptes rattachés	1 090
Autres créances	5 773
Actifs financiers courants	10 420
Trésorerie et équivalents de trésorerie	702
<b>TOTAL</b>	<b>17 996</b>

Les actifs financiers se répartissent comme suit entre les différentes catégories prescrites par IFRS 7 :

en K€	Actifs détenus à des fins de transaction	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	Total Bilan
Actifs financiers			11		11
Clients et comptes rattachés			1 090		1 090
Autres créances			5 773		5 773
Actifs financiers courants	4 800			5 620	10 420
Trésorerie et équivalents de trésorerie	702				702
<b>TOTAL</b>	<b>5 502</b>		<b>6 874</b>	<b>5 620</b>	<b>17 996</b>

Les échéances des créances clients et autres créances se décomposent comme suit :

en K€	Valeur brute au 30/06/2011	Dépréciation	Valeur nette	< 1 an	1an << 5 ans	> 5ans
Clients et comptes rattachés	1 496	406	1 090	1 090		
Autres créances	5 773		5 773	346	5 427	
<b>TOTAL</b>	<b>7 269</b>	<b>406</b>	<b>6 863</b>	<b>1 436</b>	<b>5 427</b>	

Les autres créances sont principalement composées de la créance ADT SIIC, faisant partie de l'apport, pour un montant de 5.159 K€ et d'autres créances apportées pour un total de 307 K€. La créance ADT SIIC est garantie par un nantissement des parts de la société VENUS appartenant à la société ADT SIIC au profit de la société Acanthe Développement. Cette garantie sera apportée concomitamment à l'apport de la créance.

Les actifs financiers courants sont composés par :

- Des titres de la société Acanthe Développement. La société ALLIANCE 1995 a cédé le 26 juillet l'intégralité de sa ligne de titres Acanthe Développement, d'un montant de 5.620.471 euros à la société Acanthe Développement pour un prix de 5.972.057 euros, dégageant ainsi une plus-value de 351.587 euros. Les fonds ont été remontés vers la société VENUS. L'apport du compte courant ALLIANCE 1995 par la société VENUS sera ajusté à due concurrence.
- Des actions ORCO PROPERTY GROUP (cotées au NYSE Euronext Paris) acquises, d'une part, au mois d'avril 2010 par souscription à une augmentation de capital et par apport de 300.000 titres valorisés au cours du 30 juin 2011.

Ils se décomposent comme suit :

	NOMBRE DE TITRES			VALEUR (exprimée en K€)			
	31/12/2010	Apport sur S1 2011	Position au 30 juin 2011	Valeur historique	Apport sur S1 2011	Variation de juste valeur au 30 juin 2011	30/06/2011
Actifs détenus à des fins de transaction	300 000	300 000	600 000	2829	2 400	-429	4800

Dans le cadre de l'apport, les titres ORCO PROPERTY GROUP seront évalués à la moyenne des cours moyens pondérés du derniers mois de bourse. Cela pourrait avoir un impact sur la valeur des apports.

### c) Passifs financiers

Les passifs financiers se décomposent comme suit :

en K€	TOTAL	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et moins de 5 ans	Échéance à plus de 5ans
Emprunts	14 480	466	1 517	12 497
Intérêts courus	197	197		
Découverts bancaires	114	114		
Dépôt et cautionnement	242		242	
Fournisseurs	269	269		
Dettes fiscales et sociales	360	360		
Autres dettes	6 374	6 374		
Autres passifs	128	128		
<b>TOTAL</b>	<b>22 165</b>	<b>7 909</b>	<b>1 759</b>	<b>12 497</b>

Les emprunts se décomposent comme suit :

en K€	Valeur nette au 30/06/2011
<u>Passifs financiers non courants</u>	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit > 1an	14 014
<b>Total des passifs financiers non courants</b>	<b>14 014</b>
<u>Passifs financiers courants</u>	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1an	466
Découverts bancaires	114
Intérêts courus	197
<b>Total des passifs financiers courants</b>	<b>777</b>
<b>Total des passifs financiers</b>	<b>14 791</b>

Le tableau ci-dessous présente les échéances, les périodes de refixation et les dates d'extinction de la dette d'emprunt pour tous les contrats souscrits au 30 juin 2011 :

Emprunt	Nature du taux	Date Changement de Taux	Date fin d'emprunt	TAUX	Valeur 01/01/11	Augmentations	Remboursements	Montant au : 30/06/2011	Parts			
					Valeur sociale	Valeur sociale	Valeur sociale	Valeur sociale	< 3 mois	> 3 mois et < 1an	> 1 an et < 5 ans	à + 5 ans
Crédit Foncier	EURIBOR 3 MOIS + 1,30 %	Trim	novembre - 2016	2,817%	1 124		82	1 042	40	124	748	130
Crédit Foncier	EURIBOR 3 MOIS + 1,30 %	Trim	novembre - 2013	2,895%	606		95	511	47	145	319	
SADE	EURIBOR 3 MOIS + 1,20 %	Trim	décembre - 2014	3,186%	95		11	84	5	17	61	
credit foncier	euribor 3 mois + 1,30%	Trim	juillet - 2021	2,190%	1 172		43	1 128	21	65	389	653
CAL	euribor + 1%	Annuel	septembre - 2017	2,425%	9 000			9 000				9 000
RBS Coutts Bank AG	GBP LIBOR +1.25%	Semestrielle	oct. -13	2,375%		2 715		2 715				2 715
					11 996	2 715	231	14 480	114	352	1 517	12 497

Les emprunts ne sont assortis d'aucune couverture à l'exposition du risque de taux. La variation des taux d'intérêt de plus ou moins 1% aurait un impact de +/- 144 K€.

Il est également rappelé que le Crédit Foncier de France se réserve le droit de demander le remboursement anticipé d'une somme de 2.239 K€.

Les autres dettes comprennent principalement un compte courant avec la société BRUXYS. Cette société avait un compte courant débiteur vis-à-vis de la société FINANCE CONSULTING. La société BRUXYS a cédé, postérieurement au 30 juin 2011, ce compte courant à la société VENUS qui l'a apporté à la société FIPP.

#### d) Secteurs opérationnels

Le Groupe réalise l'intégralité de son chiffre d'affaires dans la zone Euro, dans le secteur de l'immobilier à l'exception de l'opération d'acquisition réalisée en Angleterre et portant sur un immeuble situé à Londres.

Le patrimoine immobilier du Groupe représente une surface de 44.724 m<sup>2</sup> répartie de la manière suivante :

Nature du patrimoine immobilier	
Bureaux	10 227 m <sup>2</sup>
Résidences hôtelières	28 798 m <sup>2</sup>
Habitations	1 403 m <sup>2</sup>
Surfaces commerciales	4 296 m <sup>2</sup>
Divers	
<b>TOTAL</b>	<b>44 724 m<sup>2</sup></b>

Situation géographique	
Paris	1%
Région parisienne	28%
Province	64%
Etranger	7%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>

La surface des terrains non bâtis au 30 juin 2011 s'élève à 927 ares et 40 centiares.

Le patrimoine immobilier présenté est exprimé en milliers d'euros.

Patrimoine immobilier (par secteur géographique)	
Paris	2 253
Région Parisienne	12 963
Province	43 309
Etranger	16 504
<b>TOTAL</b>	<b>75 030</b>

e) Secteurs opérationnels par secteur d'activité

Le compte de résultat consolidé pro forma par secteur d'activité au 30 juin 2011 s'établit comme suit :

	FIPP	HABITATION	HOTEL	BUREAUX	COMMERCE	TERRAIN	NON AFFECTABLE	TOTAL
<b>1. REVENU</b>								
LOYERS		216	835	96	127			1 273
CHARGES LOCATIVES REFACTUEES		43	88	97	41			270
CHARGES LOCATIVES GLOBALES		-43	-88	-97	-41			-269
<b>REVENUS NETS DE NOS IMMEUBLES</b>		<b>216</b>	<b>835</b>	<b>96</b>	<b>127</b>			<b>1 274</b>
REVENU DE LA PROMOTION IMMOBILIERE								
CHARGES LOCATIVES GLOBALES								
VARIATION DU STOCK D'IMMEUBLES								
<b>REVENUS NETS DE LA PROMOTION IMMOBILIERE</b>								
<b>2. CHARGES</b>								
FRAIS DE PERSONNEL								
AUTRES FRAIS GENERAUX	-29	-68	-9	-188	-305	-3	-21	-622
AUTRES PRODUITS ET CHARGES				30	49		10	90
VARIATION DE LA VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT		624	2 447	52	286	10		3 419
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS		-3		-8	-27			-38
REPRISES AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS				12				12
<b>RESULTAT OPERATIONNEL AVANT CESSION</b>	<b>-29</b>	<b>769</b>	<b>3 273</b>	<b>-5</b>	<b>130</b>	<b>8</b>	<b>-11</b>	<b>4 135</b>
RESULTAT DE CESSION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT								
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>-29</b>	<b>769</b>	<b>3 273</b>	<b>-5</b>	<b>130</b>	<b>8</b>	<b>-11</b>	<b>4 135</b>
PRODUITS DE TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE				58			2 272	2 330
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER BRUT		-127	-20	-14	-1			-162
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS							-429	-429
REPRISES AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS							1 231	1 231
<b>COUT ENDETTEMENT FINANCIER</b>		<b>-127</b>	<b>-20</b>	<b>44</b>	<b>-1</b>		<b>3 074</b>	<b>2 970</b>
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS			10				-32	-22
<b>RESULTAT NET AVANT IMPOT</b>	<b>-28</b>	<b>642</b>	<b>3 263</b>	<b>39</b>	<b>129</b>	<b>8</b>	<b>3 032</b>	<b>7 084</b>
IMPOTS SUR LE RESULTAT								
<b>RESULTAT NET</b>	<b>-28</b>	<b>642</b>	<b>3 263</b>	<b>39</b>	<b>129</b>	<b>8</b>	<b>3 032</b>	<b>7 084</b>

Les opérations classées en « non affectables » se rapportent principalement au coût de l'endettement financier :

- Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie

La plus-value de cession des titres Acanthe Développement détenus par ALLIANCE 1995 pour un montant de 1.665.974 euros.

Les dividendes versés par Acanthe Développement pour un montant de 605.860 euros.

- Dotations aux amortissements et provisions

La moins-value latente de 429.000 euros sur les 300.000 titres ORCO PROPERTY GROUP acquis en 2010 et apportés par la société FINANCE CONSULTING à FIPP.

- Reprise de provision à caractère financier

La reprise de provision sur les titres Acanthe Développement détenus par ALLIANCE 1995 et constituées au 31 décembre 2010.

Ces transactions ont un caractère non récurrent.

Les informations bilantielles par secteur d'activité au 30 juin 2011 :

	FIPP	HABITATION	HOTEL	BUREAUX	COMMERCES	TERRAIN	NON AFFECTABLE	TOTAL
IMMEUBLES DE PLACEMENT		22 520	36 147	10 682	5 220	460		75 030
ACTIFS CORPORELS								
ACTIFS INCORPORELS								
ACTIFS FINANCIERS			5		6			11
<b>IMMOBILISATIONS</b>		<b>22 521</b>	<b>36 153</b>	<b>10 682</b>	<b>5 226</b>	<b>460</b>		<b>75 041</b>
CLIENTS		199	253	202	207	230		1 090
AUTRES CREANCES		185		38	29	94	5 427	5 773
AUTRES		-15		14	1			
ACTIFS FINANCIERS COURANTS							10 420	10 420
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	137	156	404	5				702
<b>ACTIF REALISABLE ET DISPONIBLE</b>	<b>137</b>	<b>526</b>	<b>657</b>	<b>259</b>	<b>236</b>	<b>324</b>	<b>15 847</b>	<b>17 985</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>137</b>	<b>23 046</b>	<b>36 810</b>	<b>10 941</b>	<b>5 462</b>	<b>784</b>	<b>15 847</b>	<b>93 026</b>
2.PASSIF								
CAPITAL SOCIAL	244							244
RESERVES	-101	9 848	31 569	9 434	4 793	706	7 392	63 640
RESULTAT	-28	-16	3 263	1 204	78	8	2 468	6 977
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>115</b>	<b>9 831</b>	<b>34 832</b>	<b>10 639</b>	<b>4 871</b>	<b>713</b>	<b>9 860</b>	<b>70 862</b>
<b>TOTAL DES DETTES NON COURANTES</b>		<b>11 715</b>	<b>1 196</b>	<b>1 042</b>	<b>61</b>			<b>14 014</b>
<b>TOTAL DES DETTES COURANTES</b>	<b>21</b>	<b>325</b>	<b>781</b>	<b>435</b>	<b>530</b>	<b>70</b>	<b>5 988</b>	<b>8 151</b>

Les actifs classés en « non affectables » se décomposent comme suit :

- Les autres créances :

Les créances ADT SIIC apportées pour une valeur de 5.426.997 euros,

- Actifs financiers courants :

Les 600.000 titres ORCO PROPERTY GROUP d'une valeur de 4.800.000 euros,

La ligne de titres Acanthe Développement d'un montant de 5.620.471 euros,

Les dettes courantes classées en « non affectables » correspondent au compte courant BRUXYS inscrit dans les comptes de la société FINANCE CONSULTING. La société BRUXYS a cédé son compte courant postérieurement au 30 juin 2011 à la société VENUS qui l'apporte à la société FIPP.

f) Secteurs opérationnels par secteur géographique

Le compte de résultat par secteur géographique au 30 juin 2011 :

	FIPP	PARIS	REGION PARISIENNE HORS PARIS	PROVINCE	ETRANGER	NON AFFECTABLE	TOTAL
<b>1.REVENU</b>							
LOYERS		24	379	806	65		1 273
CHARGES LOCATIVES REFACTUEES		2	131	137			270
CHARGES LOCATIVES GLOBALES		-2	-131	-137			-269
<b>REVENUS NETS DE NOS IMMEUBLES</b>		<b>24</b>	<b>379</b>	<b>806</b>	<b>65</b>		<b>1 274</b>
REVENU DE LA PROMOTION IMMOBILIERE							
CHARGES LOCATIVES GLOBALES							
VARIATION DU STOCK D'IMMEUBLES							
<b>REVENUS NETS DE LA PROMOTION IMMOBILIERE</b>							
<b>2.CHARGES</b>							
FRAIS DE PERSONNEL							
AUTRES FRAIS GENERAUX	-29	-13	-383	-45	-132	-21	-622
AUTRES PRODUITS ET CHARGES			59	2	19	10	90
VARIATION DE LA VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT		17	1 555	1 790	58		3 419
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS			-24	-13			-38
REPRISES AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS			12				12
<b>RESULTAT OPERATIONNEL AVANT CESSION</b>	<b>-29</b>	<b>28</b>	<b>1 597</b>	<b>2 540</b>	<b>10</b>	<b>-11</b>	<b>4 135</b>
RESULTAT DE CESSION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT							
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>-29</b>	<b>28</b>	<b>1 597</b>	<b>2 540</b>	<b>10</b>	<b>-11</b>	<b>4 135</b>
PRODUITS DE TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE					58	2 272	2 330
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER BRUT			-21	-127	-14		-162
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS						-429	-429
REPRISES AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS						1 231	1 232
<b>COUT ENDETTEMENT FINANCIER</b>			<b>-21</b>	<b>-127</b>	<b>44</b>	<b>3 074</b>	<b>2 970</b>
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS				10		-32	-21
<b>RESULTAT NET AVANT IMPOT</b>	<b>-28</b>	<b>28</b>	<b>1 576</b>	<b>2 423</b>	<b>54</b>	<b>3 032</b>	<b>7 084</b>
IMPOTS SUR LE RESULTAT							
<b>RESULTAT NET</b>	<b>-28</b>	<b>28</b>	<b>1 576</b>	<b>2 423</b>	<b>54</b>	<b>3 032</b>	<b>7 084</b>

Les informations bilantielles par localisation géographique au 30 juin 2011 :

	FIPP	PARIS	REGION PARISIENNE HORS PARIS	PROVINCE	ETRANGER	NON AFFECTABLE	TOTAL
IMMEUBLES DE PLACEMENT		2 253	12 963	43 309	16 504		75 030
ACTIFS CORPORELS							
ACTIFS INCORPORELS							
ACTIFS FINANCIERS		1	5	5			11
<b>IMMOBILISATIONS</b>		<b>2 254</b>	<b>12 968</b>	<b>43 315</b>	<b>16 504</b>		<b>75 041</b>
CLIENTS		1	496	527	65		1 090
AUTRES CREANCES			211	134		5 427	5 773
AUTRES						10 420	10 420
ACTIFS FINANCIERS COURANTS						10 420	10 420
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	137			400	165		702
<b>ACTIF REALISABLE ET DISPONIBLE</b>	<b>137</b>	<b>1</b>	<b>708</b>	<b>1 061</b>	<b>231</b>	<b>15 847</b>	<b>17 985</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>137</b>	<b>2 255</b>	<b>13 676</b>	<b>44 376</b>	<b>16 735</b>	<b>15 847</b>	<b>93 026</b>
2.PASSIF							
CAPITAL SOCIAL	244						244
RESERVES	-101	3 395	9 958	30 523	12 473	7 392	63 640
RESULTAT	-28	-1 246	1 526	3 028	1 229	2 468	6 977
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>115</b>	<b>2 149</b>	<b>11 484</b>	<b>33 551</b>	<b>13 703</b>	<b>9 860</b>	<b>70 862</b>
<b>TOTAL DES DETTES NON COURANTES</b>			<b>1 361</b>	<b>9 939</b>	<b>2 715</b>		<b>14 014</b>
<b>TOTAL DES DETTES COURANTES</b>	<b>21</b>	<b>106</b>	<b>832</b>	<b>886</b>	<b>317</b>	<b>5 988</b>	<b>8 150</b>
<b>Total des dettes</b>	<b>21</b>	<b>106</b>	<b>2 193</b>	<b>10 824</b>	<b>3 032</b>	<b>5 988</b>	<b>22 165</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>137</b>	<b>2 255</b>	<b>13 676</b>	<b>44 376</b>	<b>16 735</b>	<b>15 847</b>	<b>93 026</b>

g) Engagements hors bilan

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

Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé

Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés liés au périmètre du groupe	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	30/06/2011 montant en K€	31/12/2010 montant 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

Engagements reçus

Engagements hors bilan reçus liés au périmètre du groupe	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	30/06/2011 montant en K€	31/12/2010 montant en K€
Engagements reçus dans des opérations spécifiques	Néant	Néant	Néant

La créance sur ADT SIIC est garantie par un nantissement des parts de la société VENUS appartenant

à la société ADT SIIC au profit de la société Acanthe Développement. Cette garantie sera apportée concomitamment à l'apport de la créance.

Engagements hors bilan liés aux opérations de financement

Engagements donnés

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

en milliers d' Euros	30/06/2011
Cautions données au profit des établissements financiers	2 765
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles achetés Montant de l'emprunt restant du majoré d'un coefficient 1,2	17 376
Nantissements des loyers commerciaux	2 765

La durée des engagements se décompose comme suit :

en milliers d' Euros	30/06/2011	Moins d'un an	1 an à 5 ans	+ de 5ans
Cautions données au profit des établissements financiers	2 765	477	1 539	749
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles achetés Montant de l'emprunt restant du majoré d'un coefficient 1,2	17 376	573	1 847	14 956
Nantissements des loyers commerciaux	2 765	477	1 539	749

Les durées des engagements sont liées à celles des emprunts.

Les nantissements de titres sont donnés à hauteur du capital restant dû sur les emprunts concernés.

Société dont les actions ou parts sont nanties	Bénéficiaire	Date de départ	Date d'échéance	Condition de levée	Nombre d'actions ou de parts sociales nanties	%tage du capital nanti
SCI BRIHAM	CREDIT FONCIER	16/11/2001	20/11/2013	Remboursement	439 600	100%
SCI LES DAUPHINS	SADE	19/12/2002	19/12/2014	Remboursement	100	100%

A la date de l'apport effectif, le nantissement sur les titres SCI LES DAUPHINS sera tombé eu égard au remboursement anticipé de l'emprunt. Des discussions sont en cours pour lever et/ou transférer le nantissement sur les titres SCI BRIHAM.

Les actifs des sociétés dont les titres sont nantis représentent 7.586 K€ sur un total de valeur d'immeubles de 75.030 K€.

Autres engagements :

Des engagements de non cession des parts à une société hors du groupe Acanthe Développement ont été pris dans le cadre des emprunts souscrits par le Groupe:

- a) société BRIAULX emprunt souscrit auprès du CREDIT FONCIER.

b) société BRIHAM emprunt souscrit auprès du CREDIT FONCIER.

Des discussions sont en cours pour lever ces engagements.

D'autre part, 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.

#### 20.2.2.4 Rapport sur les informations financières pro forma au 30 juin 2011

### **F.I.P.P.**

Société Anonyme

2, rue de Bassano  
75116 PARIS

---

### **Rapport sur les informations financières pro forma au 30 juin 2011**

---

Monsieur le Président Directeur Général,

En notre qualité de commissaire aux comptes et en application du règlement CE N° 809/2004, nous avons établi le présent rapport sur les informations pro forma de la société FIPP au 30 juin 2011 incluses dans le paragraphe 20.2 de son prospectus daté du 3 novembre 2011.

Ces informations pro forma ont été préparées aux seules fins d'illustrer l'effet que l'opération d'apport partiel d'actifs aurait pu avoir sur le compte de résultat et le bilan non audités de la société FIPP au 30 juin 2011 si l'opération avait pris effet au 1<sup>er</sup> janvier et au 30 juin 2011 respectivement. De par leur nature même, elles décrivent une situation hypothétique et ne sont pas nécessairement représentatives de la situation financière ou des performances qui auraient pu être constatées si l'opération était survenue à une date antérieure à celle de sa survenance réelle ou envisagée.

Ces informations pro forma ont été établies sous votre responsabilité en application des dispositions du règlement CE N° 809/2004 et des recommandations CESR relatives aux informations pro forma.

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, d'exprimer une conclusion, dans les termes requis par l'annexe II point 7 du règlement CE N° 809/2004, sur le caractère adéquat de l'établissement des informations pro forma.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces travaux qui ne comportent pas d'examen des informations financières sous-jacentes à l'établissement des informations pro forma ont consisté principalement à vérifier que les bases à partir desquelles ces informations pro forma ont été établies concordent avec les documents sources, à examiner les éléments probants justifiant les retraitements pro forma et à nous entretenir avec la Direction de la société FIPP pour collecter les informations et les explications que nous avons

estimées nécessaires.

A notre avis :

- Les informations pro forma ont été adéquatement établies sur la base indiquée ;
- Cette base est conforme aux méthodes comptables de l'émetteur.

Ce rapport est émis aux seules fins de l'enregistrement du prospectus auprès de l'AMF et, le cas échéant, de l'offre au public en France et dans les autres pays de l'Union européenne dans lesquels un prospectus, comprenant le document de référence, visé par l'AMF, serait notifié, et ne peut être utilisé dans un autre contexte.

Neuilly-sur-Seine, le 3 novembre 2011

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Albert AÏDAN

### 20.3 *Etats financiers*

L'information est donnée au paragraphe 20.1.

Les principales données chiffrées pour chaque société apportée peuvent se résumer comme suit :

SITUATION GEOGRAPHIQUE	FR	FR	FR	UK	FR	FR	FR	BE		FR	FR	FR	FR	FR	UK
30-juin-11	ADEL	SCI LES DAUPHINS	ALLIANCE 1995	HILLGROVE	BRIAUX	BRIHAM	LE BREVENT	FINANCE CONSULTING	TRENUBEL	LE ROUSSEAU	SAMRIF	LE VOLTAIRE	SFIF	AXONNE	KENTANA
	COMMERCE	COMMERCE	HABITATION	HABITATION	HOTEL	HOTEL	HOTEL	BUREAUX	BUREAUX	BUREAUX	BUREAUX	BUREAUX	TERRAIN	Holding qui détient ADEL	Holding qui détient HILLGROVE
								Détient le bail emphytéotique	Détient le trefond						
Valeur nette comptable de l'actif immobilier	357	210	2 910	7 415	2 921	2 141	-	2 581	993	1 542	1 500	1 567	68	1 722	7 480
Total actif	358	265	20 107	7 512	3 059	2 246	12	6 052	994	1 668	1 688	1 696	2 642	-12	170
Actif net comptable	97	73	10 881	4 659	280	223	11	-3 149	-1 255	90	-1 154	360	2 572	-12	132
Trésorerie				28				5							132
Dettes financières	1	83	9 176	2 728	1 045	384	-1				111	1 134			132
Endettement net	1	83	9 176	2 700	1 045	384	-1	-5			111	1 134	-1		
Loyers nets au 30 juin 2011 (6 mois)	24	46	151	65	176	225				29	58	67			
Loyers économiques	47	96	305	254	376	450	920	509			256	352	268		
Taux d'occupation	100%	85%	100%	100%	100%	100%	100%	0%		25%	47%	44%			
Taux de rendement	5,0%	8,5%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	8,8%		9,6%	5,0%	9,5%		N/A	N/A
Taux de capitalisation	4,7%	8,0%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	8,2%		9,1%	4,7%	9,0%		N/A	N/A
Méthode des comparables			X	X				X	X				X	N/A	N/A
Méthode des DCF					X		X							N/A	N/A
Méthode hôtelière						X								N/A	N/A

Les principales données chiffrées historiques et significatives de chaque société dont les titres sont apportés figurent en annexe 1 paragraphe 28 du présent document.

### 20.4 *Politique de distribution de dividendes*

Au cours des trois derniers exercices, la société n'a procédé à aucune distribution de dividende.

#### **20.5 *Procédures judiciaires et d'arbitrage***

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage qui pourrait avoir ou a eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société FIPP.

#### **20.6 *Changement significatif de la situation financière ou commerciale***

Depuis la fin du dernier exercice pour lequel des états financiers ont été vérifiés, il n'y a pas eu de changement significatif de la situation financière ou commerciale de la Société FIPP.

Après les opérations d'apports par le Groupe Acanthe Développement décrites au paragraphe 26 - pages 108 et suivantes du présent Prospectus, les actifs de la société seront composés d'immeubles, de titres de participations et des comptes courants rattachés et le passif de capitaux propres.

## **21 Informations complémentaires**

### **21.1 Renseignements de caractère général concernant le capital**

#### **21.1.1 Montant du capital social**

Au 31 mars 2011, le capital social de la Société s'élève à 244.458 €, divisé en 108.648 actions de 2,25 € de valeur nominale chacune, intégralement libérées.

Au jour de l'établissement du présent document, le montant du capital social demeure inchangé. En revanche, l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle et Extraordinaire en date du 29 septembre 2011 a voté en faveur de la division de la valeur nominale de chacune des actions composant le capital social par 23, ce rapport d'échange donnant droit à 23 actions nouvelles de FIPP contre 1 action ancienne.

En conséquence, cette division a donné lieu à l'annulation des 108.648 actions composant le capital de FIPP, et à l'émission de 2.498.904 actions nouvelles attribuées aux actionnaires de FIPP au prorata de leur participation au capital de cette dernière au moment de la division.

#### **21.1.2 Titres non représentatifs du capital**

Non applicable.

#### **21.1.3 Actions détenues par FIPP ou pour son compte propre**

FIPP ne détient aucune action propre.

#### **21.1.4 Valeurs mobilières composées donnant accès au capital**

Non applicable.

#### **21.1.5 Capital social autorisé, mais non émis**

Non applicable.

#### **21.1.6 Informations sur le capital de tout membre du Groupe faisant l'objet d'une option**

Non applicable.

#### **21.1.7 Evolution du capital social au cours des trois derniers exercices (période couverte par les informations financières historiques)**

Le capital social est resté inchangé au cours de trois précédents exercices. Il s'élève à 244.458 € et se décompose en 2.498.904 actions après la division par 23 de leur valeur nominale.

### **21.2 Acte constitutif et statuts**

#### **21.2.1 Objet social**

L'objet social, tel qu'il est défini par l'article 3 des statuts à jour au 29 septembre 2011 est le suivant :

« 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 également pour objet toutes opérations commerciales, industrielles ou financières, mobilières ou immobilières, en France et à l'étranger, se rapportant à :

La prise de participation ou d'intérêts dans toutes sociétés constituer ou à constituer ;

L'animation des sociétés qu'elle contrôle exclusivement ou conjointement ou sur lesquelles elle exerce une influence notable ;

la coordination et le contrôle, notamment budgétaire et financier des sociétés du groupe ainsi constitué, l'assistance financière, administrative, juridique, comptable et, plus généralement, le soutien en matière de gestion à toutes entreprises ;

L'obtention, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, brevets ou marques de fabrique concernant ces activités ;

L'achat, la vente, l'exploitation et la cession de tous fonds de commerce ou industrie ;

la participation directe ou indirecte à toutes entreprises ou opérations financières, industrielles, commerciales, mobilières et immobilières existantes ou à créer, se rattachant directement ou indirectement à l'objet de la Société, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, de commandites, de souscriptions ou achats de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance ou d'association, ou autrement ;

Et plus généralement, toutes opérations financières, industrielles, commerciales, mobilières ou immobilières, se rattachant directement ou indirectement aux objets ci-dessus. »

### **21.2.2 Conseil d'administration et direction générale**

#### **« ARTICLE 11 – ADMINISTRATION DE LA SOCIETE – DUREE DU MANDAT DES ADMINISTRATEURS – LIMITE D'AGE**

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.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions d'administrateur est fixée à 77 ans. Cette limite d'âge n'est toutefois pas applicable au tiers arrondi, le cas échéant, au nombre entier immédiatement supérieur du nombre des administrateurs en fonction. La nomination d'un administrateur ayant dépassé l'âge de 77 ans ne peut avoir pour effet de porter le nombre des administrateurs ayant atteint cet âge au-delà du tiers arrondi comme il a été indiqué ci-dessus, du nombre des administrateurs en fonction. Au cas où, pour quelque cause que ce soit, le nombre des administrateurs ayant plus de 77 ans viendrait à excéder le tiers susvisé du nombre des administrateurs en fonction, le ou les administrateurs les plus âgés sont réputés démissionnaires lors de la réunion de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice au cours duquel la proportion des administrateurs âgés de plus de 77 ans a été dépassée, à moins qu'entre-temps cette proportion ait été rétablie. Le ou les mandats d'administrateurs dont les personnes morales sont investies entrent en compte pour le calcul du nombre des administrateurs auquel la limite d'âge n'est pas applicable. La personne morale administrateur a l'obligation de pourvoir au remplacement de son représentant âgé de 77 ans, au plus tard lors de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice au cours duquel il a atteint cet âge. »

#### **ARTICLE 12 – REUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

*Le conseil se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige au siège social ou en tout autre endroit fixé par le Président. Il est convoqué par le Président dans les conditions prévues par la loi, par tous moyens, même verbalement, éventuellement à la demande du Directeur général, ou du tiers au moins des administrateurs. En cas d'empêchement du Président, le conseil désigne pour chaque séance l'administrateur qui doit présider la réunion.*

*Tout administrateur personne physique, ou représentant permanent d'une personne morale administrateur, peut donner mandat à un autre administrateur de le représenter à une séance du conseil ; au début de celle-ci, le mandataire doit justifier de son pouvoir. Chaque administrateur ne peut disposer, au cours d'une même séance, que d'une seule procuration et cette dernière n'est valable que pour une réunion déterminée.*

*Sauf dans les cas exclus par la loi, sont réputés présents, pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du conseil par des moyens de visioconférence dont la nature et les conditions d'utilisation sont déterminées par la réglementation en vigueur.*

*Les décisions sont prises aux conditions de quorum et de majorité prévues par la loi ; en cas de partage des voix, celle du Président ou de l'administrateur en faisant fonction est prépondérante.*

*Sur proposition du Président, le conseil peut autoriser les membres de la direction ou des tiers à assister aux séances du conseil, sans voix délibérative.*

### **ARTICLE 13 – POUVOIRS ET RESPONSABILITES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

*Le conseil d'administration est investi de tous les pouvoirs qui lui sont attribués par la législation en vigueur. Il détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, le conseil d'administration se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui le concernent.*

*Le conseil d'administration décide si la direction générale de la société est assumée par le Président du conseil d'administration ou si elle est assumée par un Directeur général. La décision du conseil relative au mode d'exercice de la direction générale de la société reste valable jusqu'à nouvelle décision du conseil.*

*Chaque administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles.*

*Sauf l'effet des prescriptions légales, notamment de celles qui concernent le Président du conseil d'administration ou le Directeur général, s'il est administrateur, les administrateurs ne contractent, à raison de leur gestion, aucune obligation personnelle ou solidaire relativement aux engagements de la société ; ils ne sont responsables, dans les limites fixées par la législation en vigueur, que de l'exécution du mandat qu'ils ont reçu.*

### **ARTICLE 14 – NOMINATIONS ET ATTRIBUTIONS DU PRESIDENT, DU DIRECTEUR GENERAL ET DES DIRECTEURS GENERAUX DELEGUES**

*Le conseil d'administration nomme parmi ses membres, à la majorité simple des administrateurs présents ou représentés, un Président pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur.*

*Le Président du conseil d'administration exerce les missions qui lui sont confiées par la loi et notamment veille au bon fonctionnement des organes de la société. Il préside le conseil d'administration, en organise les travaux et s'assure que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.*

*S'il ne confie pas la direction générale au Président, le conseil d'administration nomme parmi les administrateurs ou non, à la majorité simple des administrateurs présents ou représentés, un Directeur*

*général et fixe la durée de ses fonctions qui ne saurait, le cas échéant, excéder la durée de ses fonctions d'administrateur.*

*Le Directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société, dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au conseil d'administration. Le Directeur général représente la société dans ses rapports avec les tiers. Il représente la société en justice.*

*Lorsque la direction générale de la société est assumée par le Président du conseil d'administration, les dispositions du présent article et de la loi relatives au Directeur général lui sont applicables.*

*Sur la proposition du Directeur général, le conseil d'administration peut donner mandat à une ou plusieurs personnes de l'assister, à titre de Directeur général délégué. Le nombre maximum de Directeurs généraux délégués qui peuvent être nommés est fixé à cinq. L'étendue et la durée des pouvoirs délégués aux Directeurs généraux délégués sont déterminés par le conseil d'administration en accord avec le Directeur général. A l'égard des tiers, les Directeurs généraux délégués disposent des mêmes pouvoirs que le Directeur général.*

*En cas de vacance dans la fonction de Directeur général, les fonctions et attributions des Directeurs généraux délégués se poursuivent jusqu'à la nomination d'un nouveau Directeur général, sauf décision contraire du conseil d'administration.*

*Le conseil, sur la proposition du Président ou du Directeur général, le Président ou le Directeur général eux-mêmes, ainsi que le ou les Directeurs généraux délégués, peuvent, dans les limites fixées par la législation en vigueur, déléguer les pouvoirs qu'ils jugent convenables, soit pour assurer toute direction ou responsabilité dans la société, soit pour un ou plusieurs objets déterminés, à tous mandataires faisant ou non partie du conseil et même étrangers à la société, pris individuellement ou réunis en comités ou commissions. Ces pouvoirs peuvent être permanents ou temporaires et comporter ou non la faculté de substituer. Ces mandataires ou certains d'entre eux pourront également être habilités à certifier conforme toute copie ou extrait de tous documents dont les modalités de certification ne sont pas fixées par la loi, et notamment tous pouvoirs, comptes sociaux et statuts de la société, ainsi qu'à délivrer toute attestation la concernant. Les délégations de pouvoirs conférées en vertu des présents statuts par le conseil d'administration, le Président, le Directeur général ou le ou les Directeurs généraux délégués, conservent tous leurs effets, malgré l'expiration des fonctions du Président, du Directeur général, des Directeurs généraux délégués ou des administrateurs en exercice au moment où ces délégations ont été conférées.*

#### **ARTICLE 15 – LIMITE D'AGE DES DIRIGEANTS SOCIAUX**

*Le Président, le Directeur général et le ou les Directeurs généraux délégués pourront exercer leurs fonctions pour la durée fixée par le conseil d'administration, sans qu'elle puisse excéder, le cas échéant, la durée de leur mandat d'administrateur ni en tout état de cause la date de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice au cours duquel ils auront atteint l'âge de 77 ans.*

#### **ARTICLE 16 – REMUNERATION DES DIRIGEANTS SOCIAUX ET DES ADMINISTRATEURS**

*Les rémunérations du Président du conseil d'administration, du Directeur général et celle du ou des Directeurs généraux délégués sont déterminées par le conseil d'administration. Ces rémunérations peuvent être fixes et/ou proportionnelles. L'assemblée générale peut allouer aux administrateurs, à titre de jetons de présence, une rémunération dont le montant fixé par l'assemblée générale reste maintenu jusqu'à décision nouvelle. Le conseil répartit cette somme entre les intéressés de la façon qu'il juge convenable et conformément aux dispositions légales. Les administrateurs ne peuvent recevoir de la société aucune rémunération, permanente ou non, autre que celles prévues par la loi ou non contraires à celle-ci.*

### 21.2.3 Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existante

#### « ARTICLE 9 – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS.

*Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social, dans la répartition des bénéfices et dans le boni de liquidation, à une quotité proportionnelle au nombre d'actions existantes. Il sera fait masse indistinctement entre toutes les actions de toutes charges fiscales de sorte que chaque action de même catégorie donne droit au règlement de la même somme nette lors de toute répartition ou de tout remboursement effectué pendant la durée de la société ou lors de sa liquidation.*

*Les actionnaires ne sont engagés qu'à concurrence du capital de chaque action. Au-delà, tout appel de fonds est interdit.*

*Les dividendes et produits des actions émises par la société sont payés dans les conditions autorisées ou prévues par la réglementation en vigueur et selon les modalités fixées par l'assemblée générale, ou à défaut, par le conseil d'administration.*

*Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe.*

*La possession d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts de la société et aux décisions de l'assemblée générale.*

*Toute action est indivisible à l'égard de la société : les propriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la société par une seule et même personne. Si les actions sont grevées d'usufruit, leur inscription en compte doit faire ressortir l'existence de l'usufruit. »*

### 21.2.4 Modifications des droits des actionnaires

Les droits des actionnaires sont modifiés selon les règles de droit commun.

### 21.2.5 Assemblées générales

A ce jour, les conditions régissant la convocation et l'admission aux assemblées générales sont définies comme suit par l'article 18 des statuts de la Société :

#### « ARTICLE 18 – ASSEMBLEES D'ACTIONNAIRES – DROIT DE VOTE

*Les assemblées d'actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi. L'assemblée générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des actionnaires. Ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents ou dissidents. La réunion a lieu au siège social ou en tout autre lieu précisé dans l'avis de convocation.*

*Tout actionnaire peut participer personnellement, par mandataire ou par correspondance aux assemblées sur justification de son identité et de la propriété de ses titres sous la forme soit d'une inscription nominative, soit du dépôt de ses titres au porteur au lieu mentionné dans l'avis de convocation ; le délai au cours duquel ces formalités doivent être accomplies expire cinq jours avant la date de réunion de l'assemblée. Toutefois, le conseil d'administration peut abréger ou supprimer ce délai.*

*Sous réserve du respect des dispositions relatives à l'identification des actionnaires, un intermédiaire régulièrement inscrit comme actionnaire pour le compte d'un propriétaire d'actions, non résident, peut représenter ce dernier aux assemblées ou transmettre à la société pour une assemblée le vote ou le pouvoir d'un propriétaire d'actions en vertu d'un mandat général de gestion des titres.*

*Les actionnaires peuvent, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur, adresser leur formule de procuration et de vote par correspondance concernant toute assemblée générale, soit sous forme papier, soit, sur décision du conseil d'administration publiée dans l'avis de réunion et l'avis de convocation, par télétransmission.*

*Tout actionnaire peut participer personnellement ou voter par correspondance ou à distance aux assemblées, sur justification de son identité et de l'enregistrement comptable des titres au troisième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité. L'inscription ou l'enregistrement comptable dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité est constaté par une attestation de participation délivrée par ce dernier dans les délais et conditions prévus par la réglementation en vigueur.*

*Les actionnaires peuvent, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur, adresser leur formulaire de vote par procuration ou à distance concernant toutes les assemblées générales ou spéciales, soit sous forme papier, soit, sur décision du conseil d'administration publiée dans l'avis préalable de convocation et l'avis de convocation, par transmission électronique. La signature électronique de cette formule prend la forme, sur décision préalable du conseil d'administration, d'un procédé fiable d'identification.*

*Pour être retenu, tout formulaire de vote par procuration ou à distance doit avoir été reçu effectivement au siège social de la société ou au lieu fixé par les avis de convocation au plus tard trois jours avant la date de réunion de l'assemblée générale. Ce délai peut être abrégé par décision du conseil d'administration. Les instructions données par voie électronique comportant procuration ou pouvoir peuvent être reçues par la société dans les conditions et délais fixés par la réglementation en vigueur.*

*Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée représentant le plus grand nombre de voix et, sur leur refus, par ceux qui viennent après jusqu'à acceptation.*

*Les copies ou extraits des procès-verbaux sont valablement certifiés, soit par le Président du conseil d'administration, soit par le secrétaire de l'assemblée, soit enfin par l'administrateur désigné pour présider l'assemblée.*

*Le droit de vote appartient à l'usufruitier dans toutes les assemblées générales ordinaires, extraordinaires ou spéciales. »*

#### **21.2.6 Dispositions statutaires, charte ou règlement ayant pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle**

Néant.

#### **21.2.7 Dispositions statutaires, charte ou règlement fixant un seuil au-delà duquel toute participation doit être divulguée**

Il n'existe pas de seuil statutaire au-dessus duquel toute participation doit être divulguée. Seul le droit commun des franchissements de seuil s'applique.

#### **21.2.8 Conditions statutaires, charte ou règlement régissant les modifications du capital (lorsque ces dispositions sont plus strictes que la loi ne le prévoit)**

Néant.

## **22 Contrats importants**

Aucun contrat important n'a été conclu par FIPP ou tout autre membre du groupe pendant les deux années précédant immédiatement la publication du présent document autre que ceux conclus dans le cadre normal des affaires.

Aucun contrat, autre que ceux conclus dans le cadre normal des affaires, contenant des dispositions conférant à un membre du groupe une obligation ou un engagement important pour l'ensemble du groupe n'a été souscrit par un membre quelconque du groupe à la date du présent document.

Il convient néanmoins de signaler le projet de contrat d'apport par lequel les sociétés Acanthe Développement, VENUS, SOGEB, FINPLAT et BALDAVINE SA apporteront des titres de participation (détenant des immeubles et des hôtels situés principalement à la montagne et à l'étranger) ainsi que des créances, un terrain et des titres de placement.

## **23 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts**

Les données relatives aux apports et à l'équité du rapport d'échange figurant à la section 26.2.3.1 proviennent notamment des rapports des commissaires aux apports.

Monsieur Alain ABERGEL, domicilié professionnellement 155 rue de la Pompe – 75116 Paris, et Monsieur Antoine LEGOUX, domicilié professionnellement 143 rue de la Pompe – 75116 PARIS ont été nommés en qualité de Commissaires aux apports par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce de PARIS en date du 24 juin 2011. Leur mission a été étendue par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce de PARIS en date du 5 août 2011 aux fins d'apprécier également l'équité du rapport d'échange.

Pour apprécier la valeur des immeubles, les commissaires aux apports se sont appuyés sur les expertises au 30 juin 2011 réalisées par des cabinets indépendants : CB Richard Ellis Valuation, COLOMER Expertises et CHESTERTON HUMBERTS.

Acanthe Développement et FIPP attestent que ces informations ont été fidèlement reproduites et aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.

## **24 Documents accessibles au public**

*« J'atteste que, pendant la durée de la validité du présent document, les statuts de la Société, les rapports des Commissaires aux apports et des Commissaires aux Comptes, les informations financières historiques et le présent document sont disponibles sans frais auprès de la Société et peuvent être consultés sur le site internet de la Société <http://www.f-i-p-p.com/>. »*

Paris, le **3 novembre 2011**

**Alain DUMENIL,**

**Président Directeur Général**

## **25 Informations sur les participations**

Préalablement aux opérations d'apport, FIPP ne détient aucune participation.

## 26 Renseignements sur l'opération d'apport et ses conséquences

Un calendrier prévisionnel de l'opération est présenté au point 30 Annexe 3.

### 26.1 Aspects économiques de l'Apport

#### 26.1.1 Liens préexistants entre la Société et les Apporteuses

##### 26.1.1.1 *Liens en capital*

Par un protocole d'acquisition conclu le 7 juin 2011, Acanthe Développement a acquis directement auprès d'ALCATEL LUCENT, 81 054 actions de la Société FIPP sur les 108 648 actions formant son capital, moyennant le prix de 13,72 € l'action.

Par un deuxième protocole d'acquisition conclu le 7 juin 2011, trois filiales d'Acanthe Développement (BALDAVINE SA, VELO et BRUXYS), ont acquis auprès de trois actionnaires minoritaires un total de 11.741 actions de la société FIPP sur les 108 648 actions formant le capital de la Société FIPP, au prix de 13,72 € l'action.

Le 14 juin 2011, Acanthe Développement a déposé auprès de l'AMF un projet d'offre publique d'achat simplifiée du solde des 15 853 actions composant le capital de la Société FIPP, au prix unitaire de 13,72 € l'action. Le 19 juillet 2011, ledit projet a été déclaré conforme par l'AMF (Décision et Information 211C1294) et la note d'information conjointe déposée par les sociétés Acanthe Développement et FIPP a reçu le visa n° 11-330 du 19 juillet 2011.

L'offre publique d'achat simplifiée a débuté le 22 juillet 2011 pour se terminer le 4 août 2011.

A la clôture de l'offre publique d'achat simplifiée, Acanthe Développement détenait, directement et indirectement 93.14% du capital et des droits de vote de FIPP, représentant un total de 100.911 actions de la société sur les 108.648 actions composant le capital de cette dernière.

Toutes les sociétés parties à l'Apport, à savoir FIPP (bénéficiaire) et Baldavine SA, Finplat SA, Venus, Société de Gestion Bergougnan et ses Enfants (sociétés apporteuses) sont directement ou indirectement contrôlées par Acanthe Développement (société apporteuse).

Pour plus de précisions, voir Article 7.2 du présent Prospectus Organigramme de l'émetteur au sein du groupe Acanthe Développement – page 55.

##### 26.1.1.2 *Filiales communes et dépendance à l'égard d'un même groupe*

Voir paragraphe ci-dessus et Article 7.2 du présent Prospectus Organigramme de l'émetteur au sein du groupe Acanthe Développement – page 55.

##### 26.1.1.3 *Administrateurs - Dirigeants communs*

		<b>Dirigeants de FIPP</b>			
		Alain DUMENIL	Patrick ENGLER	Richard LONSDALE-HANDS	Thierry LE GUENIC
<b>Fonctions dans FIPP</b>		Président du Conseil d'Administration	Administrateur	Administrateur	Administrateur

	et Directeur Général			
<b>Fonctions dans Acanthe Développement</b>	Président du Conseil d'Administration et Directeur Général	Administrateur Président du Comité des comptes	Aucune	aucune
<b>Fonctions dans Vénus</b>	aucune	aucune	Aucune	aucune
<b>Fonctions dans Sogeb</b>	aucune	aucune	Aucune	aucune
<b>Fonctions dans Finplat</b>	aucune	aucune	Aucune	aucune
<b>Fonctions dans Baldavine SA</b>	aucune	aucune	Aucune	aucune

#### 26.1.1.4 *Accords techniques ou commerciaux (conventions visées par l'article L. 225-38 du Code de commerce)*

Aucun.

#### 26.1.1.5 *Cautions*

Aucune.

#### 26.1.2 **Motifs et buts de l'opération pour la Bénéficiaire, les Apporteuses et leurs actionnaires respectifs**

##### 26.1.2.1 *Intérêt de l'Opération pour la Bénéficiaire et ses actionnaires*

Le Groupe Acanthe Développement envisage de scinder ses pôles de développement en terme de répartition de son patrimoine immobilier et, dans ce cadre, de procéder à des apports d'actifs au profit de FIPP.

Ces apports seraient le préalable à la distribution des actions FIPP aux actionnaires d'Acanthe Développement ci-après envisagée.

Acanthe Développement conserverait les actifs immobiliers qu'elle détient actuellement, de manière directe ou indirecte, dans le quartier central des affaires (Paris), ainsi que les immeubles de prestige situés à Paris.

Cet apport d'actifs, suivie de la distribution des titres émis en rémunération de ces apports, permettrait d'affirmer d'avantage la spécificité d'Acanthe Développement, foncière spécialisée dans le Quartier Central des Affaires de Paris.

Cette meilleure lisibilité devrait avoir un effet bénéfique sur le cours des actions Acanthe Développement et FIPP.

A la suite des opérations d'apports envisagées, la société FIPP serait amenée à détenir directement et indirectement :

- un terrain situé à Verdun et un terrain situé à Villeneuve d'Ascq ;
- 100 % du capital social des diverses sociétés détenant principalement un hôtel aux Arcs 2000 (73), deux immeubles à Lognes (77), un immeuble à Paris (hors QCA), un hôtel à Vanves (92), un

- immeuble à Bruxelles, un immeuble à Londres, deux centres commerciaux situés à Fresnes (94) et à Ferney Voltaire (01), un immeuble à Megève (74), deux hôtels à Flaine (74) ;
- 600.000 titres de placement (ORCO PROPERTY GROUP) ;
- des créances et comptes courants d'associé.

#### **26.1.2.2 *Intérêt de l'Opération pour les Apporteuses et leurs actionnaires respectifs***

Les Sociétés apporteuses VENUS, FINPLAT et BALDAVINE SA d'une part et SOGEB d'autre part sont détenues, directement et indirectement, respectivement à hauteur de 100 % et de 88,89 % par Acanthe Développement, elle-même société apporteuse.

L'intérêt pour l'ensemble des sociétés apporteuses s'inscrit donc bien dans le cadre d'une restructuration du groupe Acanthe Développement, en vertu de laquelle seraient apportés à FIPP l'ensemble des actifs immobiliers autres que ceux situés dans le quartier central des affaires de PARIS et les immeubles de prestige parisiens.

L'activité de la société Acanthe Développement serait ainsi recentrée vers un patrimoine de très haute qualité offrant une rentabilité régulière dans une zone où la demande est constante.

Ce recentrage des actifs exclusivement parisiens permettrait de donner plus de visibilité au titre Acanthe Développement sur le Marché, et devrait avoir un effet bénéfique sur le cours de l'action Acanthe Développement.

### **26.2 Aspects juridiques de l'Opération**

#### **26.2.1 Description de l'Opération**

##### **26.2.1.1 *Date du projet d'apport***

Le Traité d'apport conclu entre FIPP et les Sociétés Apporteuses (Acanthe Développement SA, Finplat SA, Baldavine SA, Société de Gestion Bergougnan et ses Enfants, et Venus SNC) a été signé le 10 octobre 2011 et est tenu depuis cette date, à la disposition des actionnaires.

##### **26.2.1.2 *Date d'arrêté des comptes utilisés pour la détermination des valeurs d'apport***

La détermination des valeurs d'apport des parts sociales ou actions des Sociétés Apportées a été établie comme suit :

- Comptes sociaux des sociétés arrêtés au 30 juin 2011,
- Le retraitement de la différence entre la juste valeur des immeubles et leur valeur nette comptable au 30 juin 2011,
- Les éventuelles provisions pour dépréciation des titres de participation,
- La valeur prévisionnelle des comptes courants au 31 octobre 2011,
- ainsi que le prévisionnel de résultat jusqu'au 31 octobre 2011 qui n'a pas fait l'objet de diligence particulière des commissaires aux comptes.

##### **26.2.1.3 *Date de réalisation et d'effet de l'Apport***

La date de réalisation et d'effet de l'apport est fixée, sans rétroactivité, au 10 novembre 2011 sous réserve de

la réalisation à cette date des conditions suspensives figurant dans le traité d'apport, et ci-après détaillées :

- i. Purge de tout droit de préemption urbain portant sur l'immeuble Acanthe Développement et les titres de participation apportés par chacune des Apporteuses ;
- ii. Dépôt au greffe du tribunal de commerce de Paris du rapport de Messieurs Antoine LEGOUX et Alain ABERGEL, Commissaire aux apports, le 2 novembre 2011 au plus tard,
- iii. Approbation par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société Bénéficiaire prévue pour le 10 novembre 2011 du contrat d'apport, des Apports, et de l'augmentation de capital corrélative.

#### **26.2.1.4 Date de réunion des organes ayant approuvé l'opération**

Le Conseil d'administration de FIPP du 26 septembre 2011 a approuvé l'Opération d'Apport.

Le Conseil d'administration d'ACANTHE DEVELOPPEMENT du 10 octobre 2011 a approuvé l'Opération d'Apport.

Les organes de Direction des sociétés Venus, Bruxys, Baldavine, SOGEB, SURBAK, Finplat ont approuvé l'opération d'apport le 10 octobre 2011 à l'occasion de la signature du projet de Traité d'apport.

#### **26.2.1.5 Mise à disposition des rapports des commissaires aux apports**

Le rapport des Commissaires aux apports établi conformément aux dispositions de l'article L.225-147 du Code de commerce et relatif à la valeur des apports en nature a été mis à la disposition des actionnaires de la Société Bénéficiaire le 10 octobre 2011 et sera déposé au greffe du Tribunal de Commerce de Paris le 2 novembre 2011 au plus tard.

Le rapport des Commissaires aux apports établi conformément à la demande de l'Autorité des Marchés Financiers, sur la base de sa position-recommandation n°2011-11 en date du 21 juillet 2011 relative aux opérations d'apports ou de fusions et relatif à l'appréciation de l'équité du rapport d'échange en vue de la rémunération des Sociétés Apporteuses dans le cadre de l'Apport a été mis à la disposition des actionnaires de la Société Bénéficiaire le 13 octobre 2011.

#### **26.2.1.6 Régime fiscal de l'opération**

a –Taxe sur la Valeur Ajoutée

L'apport du terrain par la société Acanthe Développement sera situé hors du champ d'application de la TVA dans la mesure où le terrain n'a pas été affecté à une activité assujettie à la TVA par la société Acanthe Développement antérieurement à l'apport.

b – Impôt sur les sociétés

L'apport du terrain par la société Acanthe Développement et des titres par les sociétés Acanthe Développement, VENUS, BALDAVINE et SOGEB ne bénéficient d'aucun régime de faveur en matière d'impôt sur les sociétés, la société FIPP étant à la date de l'apport une société liée au sens des articles 39-12 et 208 C du CGI.

c – Droits d'enregistrement

Les apports étant effectués à titre pur et simple, ils seront soumis au droit fixe de 500 euros.

## 26.2.2 **Contrôle de l'Apport**

Les actionnaires de la Société FIPP seront convoqués en Assemblée Générale le 10 novembre 2011 en vue de se prononcer sur l'approbation des apports et sur l'augmentation de capital corrélative.

### 26.2.2.1 *Commissaires aux apports*

Noms et adresses :       Alain ABERGEL - 155 rue de la Pompe – 75116 PARIS  
                                  Antoine LEGOUX - 143 rue de la Pompe – 75116 PARIS

Nommés par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de PARIS en date du 24 juin 2011 s'agissant de leur mission relative à la valeur des apports.

La mission des Commissaires aux apports a été étendue par ordonnance du 5 août 2011 précitée en vue d'apprécier et d'exprimer un avis sur la rémunération des apports envisagés et d'en faire rapport.

Les dates de conclusions des commissaires aux apports sur la valeur et sur la rémunération des apports sont indiquées au point 26.2.1.5 du présent prospectus.

La mission des Commissaires aux apports consiste à apprécier la valeur des apports en nature des titres de participation et de placement ainsi que des créances consentis par les sociétés Acanthe Développement, VENUS, SOGEB, BALDAVINE SA et FINPLAT à la société FIPP, d'apprécier la valeur des avantages particuliers éventuellement octroyés et d'en faire rapport.

### 26.2.2.2 *Experts désignés par le Tribunal de commerce*

Non applicable.

### 26.2.2.3 *Mission spéciale confiée par l'Autorité des Marchés Financiers aux commissaires aux apports*

Néant.

## 26.2.3 **Actions émises en rémunération de l'Apport**

### 26.2.3.1 *Augmentation de capital au titre de l'Apport*

Il est préalablement rappelé que l'Assemblée Générale ordinaire Annuelle et Extraordinaire de la société FIPP du 29 septembre 2011 a décidé la division de la valeur nominale de l'action FIPP par 23, ce dernier passant de 108.648 à 2.498.904.

Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives telles que décrites au § 26.2.1.3 du présent Prospectus, les Apports seront consentis en contrepartie de l'émission par FIPP au profit des Sociétés Apporteuses de 119.972.650 actions ordinaires nouvelles, d'une valeur nominale de 0,0978 euros, et de même catégorie, soit une augmentation de capital d'un montant nominal total de 11.736.454 euros, attribuées dans les proportions suivantes :

Acanthe Développement :	502.915 actions ordinaires nouvelles,
Finplat SA :	2.283.236 actions ordinaires nouvelles,
Baldavine SA :	1.533.922 actions ordinaires nouvelles,
Venus SNC :	102.952.391 actions ordinaires nouvelles,
Société de Gestion Bergougnan et ses Enfants :	12.700.186 actions ordinaires nouvelles.

Le capital social de FIPP sera ainsi porté de 244.458 euros à 11.980.912 euros.

La différence entre la valeur nette totale des Apports, soit 62.321.674 Euros, et la valeur nominale des actions qui seront créées par FIPP au titre de l'augmentation de capital, soit 11.736.454 euros, est égale à 50.585.220 euros, constituera une prime d'apport qui sera inscrite au bilan de FIPP et sur laquelle porteront les droits de tous les actionnaires anciens et nouveaux de FIPP ; et sur laquelle le Conseil d'administration pourra imputer i) l'ensemble des frais, droits, impôts et honoraires occasionnés par ledit apport et l'augmentation de capital en résultant, ii) le montant nécessaire à la dotation de la réserve légale afin de porter cette dernière au dixième du nouveau capital résultant de la réalisation dudit apport et iii) le montant nécessaire à la reconstitution de toutes réserves ou provisions réglementées.

En conséquence, en cas de réalisation des Apports, le capital social de FIPP sera augmenté de 11.736.454 euros par l'émission de 119.972.649 actions nouvelles de 0,0978 euros de valeur nominale, assorties d'une prime d'apport globale d'un montant de 50.585.220 euros.

Dans le cadre des obligations SIIC, le capital social sera porté de 11.980.912 euros à 15.000.000 euros par prélèvement sur la prime d'apport d'un montant de 3.019.088 euros.

#### **26.2.3.2 *Jouissance des actions nouvelles***

Les actions nouvelles porteront jouissance le 10 novembre 2011.

Ces actions nouvelles jouiront des mêmes droits, supporteront les mêmes charges et seront soumises à toutes les dispositions des statuts et aux décisions des organes sociaux de FIPP et seront assimilées aux actions anciennes. Ces actions ouvriront notamment droit à tous les dividendes décidés par FIPP à compter de leur émission.

#### **26.2.3.3 *Négociabilité et admission à la cote des actions nouvelles***

Les actions émises à la suite de la réalisation des Apports seront négociables dès la date de réalisation définitive de l'augmentation de capital prévue le 10 novembre 2011 et seront admises aux négociations sur Euronext Paris de NYSE Euronext le 10 novembre 2011, et cotées sur la même ligne de cotation que les actions anciennes FIPP.

Ces actions nouvelles seront assimilées dès leur émission aux actions existantes et soumises à toutes les dispositions statutaires.

### **26.3 *PRÉSENTATION DES SOCIÉTÉS APPORTÉES***

La présentation des sociétés apportées est indiquée en point 28 du Prospectus (Annexe I).

## 26.4 COMPTABILISATION DES APPORTS

### 26.4.1 Désignation et valeur des actifs apportés

Les Apports se décomposent de la manière suivante :

#### 26.4.1.1 Immeuble

Descriptif	Adresse de l'immeuble
Terrain	Rue Jean Bouin – Verdun AN91 Section BP n° Plan 49 (88a49ca) et 110 (38a56ca)

Cet apport est apporté et rémunéré pour sa valeur réelle (300 K€), assise sur une offre d'acquisition.

#### 26.4.1.2 Titres de participation

Société	Nombre de parts/actions apportées	Pourcentage du capital apporté
<b>SCI Briaulx</b> , au capital de 1 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 438 099 921	1.000	100 %
<b>SCI Le Rousseau</b> , au capital de 1 524 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 412 883 472	100	100 %
<b>SCI Briham</b> , au capital de 1 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 438 099 897	439.600	100 %
<b>SCI Le Voltaire</b> , au capital de 3 566,16 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 412 883 670	234	100 %
<b>Finance Consulting SA</b> , de droit belge, au capital de 61.973,38 euros, immatriculée au Registre des Personnes Morales de Bruxelles sous le numéro 0452016337	2.500	100 %
<b>SNC Samrif</b> , au capital de 15 244,90 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 389 164 617	2000	100 %
<b>SAS Alliance 1995</b> , au capital de 113 270,23 euros, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 402 509 269	9.380	100 %
<b>SCI Le Brevent</b> , au capital de 1 524,49 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 415 254 663	100	100 %

<b>SNC Axonne</b> , au capital de 1 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 478 748 866	1.000	100 %
<b>SA Kentana</b> , de droit luxembourgeois, au capital de 31 000 Euros, immatriculée au RCS de Luxembourg sous le numéro B 109516	310	100%
<b>SAS SFIF</b> , au capital de 37 000 euros immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 542 046 792	2.500	100%
<b>SCI Les Dauphins</b> , au capital de 1 524,49 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 415 254 473	100	100%

Ces titres de participation sont apportés pour leur valeur nette comptable (49.498 K€) (en application du règlement CRC 2004-01), et rémunérés pour leur valeur réelle (58.741K€), assise sur leur actif net réévalué. Le tableau de passage entre la valeur nette comptable et la valeur réelle figure au paragraphe 26.4.2.

#### 26.4.1.3 Créances et comptes courants d'associés

<b>Créance et Comptes Courants d'associés</b>	<b>11.161.847 Euros</b>
Compte courant/créance détenu(e) par VENUS dans ADT SIIC	5.652.013
Compte courant/créance détenu(e) par VENUS dans SCI Briaulx (apportée à 100%)	1.518.777
Compte courant/créance détenu(e) par VENUS dans Finance Consulting SA (apportée à 100%)	7.441.376
Compte courant/créance détenu(e) par VENUS dans SCI Briham (apportée à 100%)	1.339.736
Compte courant/créance détenu(e) par VENUS dans SAMRIF SNC (apportée à 100%)	2.007.876
Compte courant/créance détenu(e) par VENUS dans SCI Le Rousseau (apportée à 100%)	1.404.530
Compte courant/créance détenu(e) par VENUS dans SCI Le Voltaire (apportée à 100%)	72.370
Compte courant/créance détenu(e) par VENUS dans Axonne SNC (apportée à 100%)	1.776.572
Compte courant/créance détenu(e) par VENUS dans Alliance 1995 (apportée à 100%)	(15.273.907)
Compte courant/créance détenu(e) par VENUS dans SFIF (apportée à 100%)	(2.283.819)
Compte courant/créance détenu(e) par SOGEB dans KENTANA SA (apportée à 100%)	7.506.325
<b>TOTAL</b>	<b>11.161.847</b>

--	--

Concernant les apports de la créance et des comptes courants d'associés, ceux-ci sont assimilés à des apports d'actifs isolés et, de ce fait, n'entrent pas dans le champ d'application du règlement CRC n°2004-01 du 4 mai 2004. Ils sont donc apportés à leur valeur réelle qui est, dans ce cas particulier, égale à leur valeur nette comptable, les provisions sur ces actifs étant comptabilisées quand une diminution de valeur est constatée.

#### 26.4.1.4 Titres de placement

Société	Nombre de parts/actions apportées	Pourcentage du capital apporté
<b>ORCO PROPERTY GROUP</b> (code ISIN LU0122624777)	300.000	2%

Ces titres de placement sont apportés à leur valeur réelle (1.362 K€), correspondant à la moyenne des cours moyens pondérés du dernier mois de cours de bourse. La détermination de ce cours a été réalisée sur la base du 6 octobre 2011. Le cours retenu pour la signature du traité d'apport, daté du 10 octobre 2011, est de 4,54 euros.

En complément de ces titres de placement apportés individuellement par la société FINPLAT, 300.000 titres supplémentaires sont inscrits dans les comptes de la société apportée FINANCE CONSULTING.

#### 26.4.1.5 Valeur nette des actifs apportés

La valeur des actifs apportés s'élève à 62.322 K€

Les actifs nets apportés, qui figurent au paragraphe 20.2.2, ont été ajustés des événements intervenus entre le 1er juillet 2011 et le 31 octobre 2011 sans que ces derniers fassent l'objet de diligence particulière de la part des commissaires aux comptes. La valeur des apports a augmenté globalement de 220 K€.

	Valeur nette comptable			Provision titres ORCO	Complément compte courant Finance Consulting	Complément de créance ADT SIIC	Effet cession titres Acanthe	Mouvement de C/C	AJUST. PROV. C/C	INTERET C/C - 31/10	AUTRES	TOTAL
	30/06/2011	31/10/2011	Variation									
Exprimé en K€												
<b>Actifs apportés</b>												
Terrain :	300	300	0									0
Titres de sociétés :	49 535	49 498	-37						-37			-37
Créances et comptes courant :	23 551	28 720	5 169	-1 038	5 917	225		-83		152	-4	5 169
Actifs financiers courants :	2 400	1 362	-1 038	-1 038								-1 038
Total des actifs apportés :	75 786	79 880	4 094	-2 076	5 917	225	0	-83	-37	152	-4	4 094
<b>Passifs apportés</b>												
Comptes courants :	13 684	17 558	3 874				5 933	-2 300		246	-5	3 874
Total des passifs apportés :	13 684	17 558	3 874	0	0	0	5 933	-2 300	0	246	-5	3 874
La valeur nette des apports s'établit à :	62 102	62 322	220	-2 076	5 917	225	-5 933	2 217	-37	-94	1	220

Les principales variations s'expliquent comme suit :

#### Titres ORCO PROPERTY GROUP

Les titres ORCO PROPERTY GROUP sont apportés par la société FINPLAT à concurrence de 300.000 titres et par la société FINANCE CONSULTING pour 300.000 titres.

Les apports, en date du 30 juin 2011, prennent en compte les titres ORCO PROPERTY GROUP au

prix de 8 € par titre. Dans le cadre des apports, la valeur de ces titres a été ajustée en tenant compte de la moyenne des cours moyens pondérés du dernier mois de cours de bourse au 6 octobre, soit un cours de 4.54 € par titre. L'impact négatif au niveau des apports s'élève à 2.076 K€ et qui se décompose comme suit :

- Baisse de la valeur des titres apportés par FINPLAT à concurrence de 1.038 K€,
- Baisse de la valeur du compte courant apporté par la société VENUS à concurrence de 1.038 K€.

#### Complément de compte courant FINANCE CONSULTING

La société FINANCE CONSULTING est détenue par la société VENUS. La société BRUXYS avait un compte courant débiteur avec la société FINANCE CONSULTING. La société BRUXYS a cédé son compte courant postérieurement au 30 juin 2011 à la société VENUS qui l'apporte à la société FIPP. L'impact positif se traduit par une augmentation des apports de 5.917 K€.

#### Complément d'apport de créances ADT SIIC par Acanthe Développement

La société Acanthe Développement a augmenté son apport initial de 255 K€ relatifs à sa créance sur la société ADT SIIC.

#### Mouvement de compte courant avec la société ALLIANCE 1995

Une ligne de titres Acanthe Développement figurait dans les comptes de la société ALLIANCE 1995 au 30 juin 2011. Postérieurement au 30 juin, ALLIANCE 1995 a cédé ses titres Acanthe Développement et a remonté la trésorerie issue de la vente à la société VENUS. Cela a eu pour effet d'augmenter l'apport du compte courant créditeur de VENUS à concurrence de 5.933 K€.

En complément de l'opération décrite ci-dessus, le compte courant de la société ALLIANCE 1995 avec la société VENUS a été réduit entre le 30 juin 2011 et le 31 octobre 2011 d'un montant de 2.300 K€.

### **26.4.2 Expertise des actifs immobiliers apportés**

#### **26.4.2.1 Méthodologie retenue**

Les actifs immobiliers transférés au profit de la Société FIPP dans le cadre de l'apport ont fait l'objet d'expertises réalisées notamment par la société CB RICHARD ELLIS VALUATION qui a évalué l'essentiel des biens du groupe ACANTHE. Certaines expertises ont cependant été faites par d'autres cabinets d'expertises reconnus en raison de leur spécificité. Ces expertises ont été réalisées selon des critères définis dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et appliqués par l'ensemble des sociétés foncières cotées.

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.

Les méthodes retenues sont les suivantes :

##### *26.4.2.1.1 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.

##### *26.4.2.1.2 Méthode par le revenu*

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

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 scénarios 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, nous déduisons les charges non récupérables, à l'aide de ratios standards. Les flux nets sont ensuite actualisés à l'aide d'un « Equivalent Yield » 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.

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.

#### *26.4.2.1.3 Méthode hôtelière*

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.

#### *26.4.2.2 Rapport d'expertises immobilières*

Le patrimoine immobilier apporté est expertisé à concurrence de 77% par CBRE, 13% par CHESTERTON HUMBERTS, et le solde par COLOMER EXPERTISES.

##### *26.4.2.2.1 Rapport condensé CBRE*

Un rapport condensé, émis par CBRE, est joint en annexe 2 – point 29 du présent document. Il reprend les instructions données aux experts évaluateurs et explique le fondement des expertises et des hypothèses.

##### *26.4.2.2.2 Rapport condensé détaillé de CBRE*

Un rapport condensé détaillé, émis par CBRE, est également joint en annexe 2 – point 29 du présent document.

Ce rapport détaille la méthodologie appliquée tout en donnant les définitions nécessaires à la bonne compréhension du lecteur. Il décrit les biens expertisés, leur situation géographique, les surfaces, les loyers actuels de chaque bien et la valeur locative de marché.

Ces expertises, établies au 30 juin 2011, concernent onze actifs. La valeur globale ressort à 57.719.400 euros hors droits.

##### *26.4.2.2.3 Autres expertises et valeurs*

Le Cabinet Colomer Expertises, spécialisé en propriété commerciale, a expertisé au 30 juin 2011 un seul bien. S'agissant d'un hôtel, il a examiné le loyer selon la méthode hôtelière. Il a par ailleurs, analysé la valeur locative de marché. Retenant un taux de capitalisation de 5,84% et tenant compte des conditions spécifiques du bail, il a conclu à une valeur vénale de 6.550.000 € hors droits.

Le Cabinet Chesterton Humberts à Londres a expertisé au 30 juin 2011 un seul bien pour une valeur de 9.300.000 £ (soit 10.304.138 € selon un taux de change de 1,108 € pour 1 £), hors droits. L'expert s'est

essentiellement basé sur une méthode d'évaluation par comparaison, celle-ci étant selon lui la seule méthode pertinente compte tenu des spécificités de ce bien.

La valeur retenue pour les deux terrains apportés (l'un directement par Acanthe Développement et l'autre via une société apportée) est celle des offres d'acquisition que le groupe a récemment reçues soit 460.000 €.

### 26.4.2.3 Valeur des immeubles de placement

En K€	COMPTES SOCIAUX				COMPTES CONSOLIDES				AJUSTEMENTS COMPTES SOCIAUX VERS COMPTES CONSOLIDES				
	A - Valeur nette comptable 1/1/2011	B - Dotation aux amortissements sur le premier semestre 2011	C - Acquisition / cession d'actifs	D - Valeur nette comptable 30/06/2011 = A+B+C	E - Juste valeur 1/1/2011	F - Acquisition / cession d'actifs	G - Variations de juste valeur sur le premier semestre 2011	H - Juste valeur 30/06/2011 = (E+F+G)	I - Ajustement au 1/1/2011 = (E-A)	J - Ajustement sur acquisition = (F-C)	K - Ajustement sur le premier semestre 2011 = (G-B-C-J+F)	L - Ajustement au 30/06/2011 = (K+I+J)	M - Juste valeur = (L-D) 30/06/2011
IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40)	15 921	-224	7 306	23 003	61 364	10 246	3 419	75 030	45 443	3 044	3 540	52 027	75 030

### 26.4.2.4 Variation de juste valeur postérieurement au 30 juin 2011

En date du 20 septembre 2011, CBRE, qui a expertisé la majorité des biens au 30 juin 2011, a estimé que les valeurs des immeubles sont stables par rapport celles du 30.06.2011. CBRE n'a pas connaissance d'informations ou d'éléments signalant une dégradation du marché immobilier concerné depuis le 30 Juin 2011.

### 26.4.3 Détail du calcul de la prime d'apport

La différence entre le montant des actifs apportés par les Sociétés Apporteuses, soit la somme totale de 62.321.674 Euros, et le montant nominal de l'augmentation de capital de **11.736.454** euros, représente le montant de la prime d'apport soit **50.585.220** euros. Il sera notamment proposé à l'assemblée générale extraordinaire appelée à approuver les Apports de donner tous pouvoirs au Conseil d'administration de FIPP pour imputer sur la prime d'apport i) l'ensemble des frais, droits, impôts et honoraires occasionnés par ledit apport et l'augmentation de capital en résultant, ii) le montant nécessaire à la dotation de la réserve légale afin de porter cette dernière au dixième du nouveau capital résultant de la réalisation dudit apport et iii) le montant nécessaire à la reconstitution de toutes réserves ou provisions réglementées.

A l'issue de ces opérations et dans le cadre des obligations SIIC, le capital social sera porté de 11.980.912 euros à 15.000.000 euros par prélèvement sur la prime d'apport d'un montant de 3.019.088 euros.

## 26.5 RÉMUNÉRATION DE L'APPORT

### 26.5.1 Valorisation de l'Apport

La valeur des apports telle qu'elle ressort du rapport des commissaires aux apports s'élève à 71.565 milliers d'euros.

Les actifs étant isolés et relevant du secteur de l'immobilier il a été fait usage de méthodes de valorisation habituellement utilisées par les experts en évaluation immobilière. Les autres méthodes de valorisation habituelles n'ont pas été retenues.

### 26.5.1.1 Variation de la valeur réelle des apports entre le 30 juin 2011 et le 31 octobre 2011

	Valeur réelle des apports			Provision titres ORCO	Complément compte courant Finance Consulting	Complément de créance ADT SIIC	Effet cession titres Acanthe	Mouvement de C/C	Résultat intercalaire	Ajustement des comptes courants	AUTRES	TOTAL
	30/06/2011	31/10/2011	Variation									
Exprimé en K€												
<b>Actifs apportés</b>												
Terrain :	300	300	0									0
Titres de sociétés :	57 776	58 741	965						789	173	3	965
Créances et comptes courant :	23 550	28 720	5 170	-1038	5917	225					66	5170
Actifs financiers courants :	2 400	1 362	-1 038	-1038								-1038
<b>Total des actifs apportés :</b>	<b>84 026</b>	<b>89 123</b>	<b>5 097</b>	<b>-2 076</b>	<b>5 917</b>	<b>225</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>789</b>	<b>173</b>	<b>69</b>	<b>5 097</b>
<b>Passifs apportés</b>												
Comptes courants :	13 682	17 558	3 876				5 933	-2 300		173	70	3876
<b>Total des passifs apportés :</b>	<b>13 682</b>	<b>17 558</b>	<b>3 876</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 933</b>	<b>-2 300</b>	<b>0</b>	<b>173</b>	<b>70</b>	<b>3876</b>
La valeur réelle des apports s'établit à :	70 344	71 565	1 221	-2 076	5 917	225	-5 933	2 300	789	0	-1	1 221
Capitaux propres de FIPP	115											
Résultat intercalaire	403											
Comptes pro forma	70 862											

Les comptes pro forma établis au 30 juin 2011, et tels que présentés au chapitre 20.2 sont la traduction sous forme de comptes consolidés des apports valorisés au 30 juin 2011. Comme indiqué au chapitre 20.2.1, les comptes pro forma ont été établis comme si les apports avaient été effectués au 1 janvier 2011. Le résultat intercalaire, relatif au premier semestre 2011, de 403 K€ correspond au résultat net généré par deux actifs immobiliers apportés à la SCI Le Brévent le 6 août 2011.

L'information, relative aux provisions sur titres ORCO PROPERTY GROUP, au complément de compte courant FINANCE CONSULTING, au complément de créances ADT SIIC est donnée au paragraphe 26.3.1.

Le résultat intercalaire entre le 1<sup>er</sup> juillet et le 31 octobre 2011 a été estimé à 789 milliers d'euros et est venu impacter à la hausse la valeur réelle des apports.

### 26.5.1.2 Différence entre la valeur nette comptable des apports et la valeur réelle des apports au 31 octobre 2011

La seule différence porte sur les titres de participation. S'agissant d'une opération de restructuration interne, les titres sont apportés à leur valeur nette comptable, décrite au paragraphe 26.3.1.5 figurant dans les livres des sociétés apporteurs et à leur valeur réelle pour la rémunération des apports définie ci-dessus.

	Valeur nette comptable	Valeur vénale
Exprimé en K€	31/10/2011	31/10/2011
<b>Actifs apportés</b>		
Terrain :	300	300
Titres de sociétés :	49 498	58 741
Créances et comptes courant :	28 720	28 720
Actifs financiers courants :	1 362	1 362
<b>Total des actifs apportés :</b>	<b>79 880</b>	<b>89 123</b>
<b>Passifs apportés</b>		
Comptes courants :	17 558	17 558
<b>Total des passifs apportés :</b>	<b>17 558</b>	<b>17 558</b>
<b>La valeur nette des apports s'établit à :</b>	<b>62 322</b>	<b>71 565</b>

Le tableau de passage, entre la valeur nette comptable des titres de sociétés apportés et la valeur réelle des apports, est présenté ci-après :

	DATE DE REFERENCE	SN	VNC	Juste Valeur	Valeur nette comptable titres	31/12/2009 ou entrée			Remontée de résultat	SN post distribution	Juste valeur au		Variation		Résultat au 30/6/2011	Résultat au 31/10/2011	Valeur d'apport		
						Resultat intercalaire	de périmètre	Resultat 2010			VNC au 30/6/2011	Juste valeur au 30/6/2011	Variation VNC	Juste Valeur					
AXONE / ADEL	Ant à 2002	321			1														
SCI LE VOLTAIRE	Ant à 2002	377	-2 514	3 218	1 081				415	415	-1 857	2 251	-1 857	2 251	-10	-12	467		
SCI LES DAUPHINS	Ant à 2002	56	-308	720	468				377	377	-1 567	2 297	947	-921	-17	-8	1 082		
SCI BRIAUX	30/06/2009	341	-2 925	10 900	8 316	341	146	487	301	788	-580	208	-2 921	11 950	4	1 050	71	92	9 400
SCI LE ROUSSEAU	30/06/2009	13	-1 643	2 500	870	13	-125	-112	-297	-409	558	149	-1 542	2 185	101	-315	-60	-56	676
SCI BRIHAM	30/06/2009	212	-2 226	5 500	3 486	212	149	361	306	667	-602	65	-2 140	6 550	86	1 050	157	122	4 754
FINANCE CONSULTING SAMRIF	30/06/2009				0														0
SFIF	30/06/2009	2 678	-68	80	2 691	2 678	81	2 759	3 601	6 360	-3 892	2 468	-68	160	0	80	103	27	2 691
ALLIANCE 1995	30/04/2010	7 317			16 087			7 317	11	7 328		7 328	-2 921	11 950	-110	651	3 552	583	20 774
KENTANA / HILLGROVE	31/03/2011				20														69
SCI LE BREVENT	05/08/2011	1			16 671														247
Provision Titres le Rousseau					-194														
<b>Total des titres</b>					<b>49 497</b>														<b>58 741</b>

Pour les autres apports, la valeur nette comptable est égale à la valeur réelle. Il n'y a donc pas de divergence.

### 26.5.2 Valorisation des actions FIPP remises en rémunération des Apports

La valeur par action de la société FIPP correspond à la valeur retenue lors de l'Offre Publique d'Achat Simplifiée initié par le groupe Acanthe Développement visant les titres de la société FIPP (réalisée en juillet/août 2011) et au prix par action payé par les sociétés du groupe Acanthe Développement pour acquérir la majorité du capital de la société FIPP, soit 92,88 % du capital social.

Cette valeur a été calculée à partir de la méthode des cours de bourse historiques et de celle des primes observées lors de l'acquisition de "sociétés à activité restreinte". Les autres méthodes habituelles de valorisation (méthode d'actualisation des dividendes, méthode d'actualisation cash-flow futurs, méthode des comparables boursiers, méthode de l'actif net comptable, l'actif net réévalué) n'ont pas été retenues.

En conséquence, la valeur réelle de la société FIPP ressort à 1.490.651 Euros, soit une valeur réelle par action de 0,5965 Euros (sur la base d'un nombre total de 2.498.904 actions FIPP).

L'ANR (Actif Net Réévalué) de FIPP avant et après l'opération s'élève donc à 0,5965 € par action puisque les sociétés apportrices vont être rémunérées en proportion de la valeur de leurs apports par la remise

d'actions nouvelles FIPP valorisées à ce prix.

## 26.6 CONSÉQUENCES POUR LES SOCIÉTÉS PARTICIPANT À L'OPÉRATION

### 26.6.1 Conséquences pour FIPP et ses actionnaires

#### 26.6.1.1 Impact de l'apport sur les capitaux propres sociaux au 30 juin 2011

Le tableau d'impact sur les capitaux propres sociaux de la société FIPP se décompose comme suit :

	31/03/2011	Division par 23	Apports	Post apports
Actions	108 648	2 498 904	119 972 650	122 471 554
Valeur nominale - exprimée en €	2,25	0,0978	0,0978	
Capital social	244	244	11 736	11 981
Réserve légale	23	23		23
Prime d'apport			50 585	50 585
Report à nouveau	-104	-104		-104
Résultat	-20	-20		-20
Capitaux propres	143	143	62 322	62 465

#### 26.6.1.2 Organigramme avant et après l'Opération d'Apport avec indication des pourcentages en capital et en droits de vote

##### *i. Organigramme avant l'Opération d'Apport*

Avant les opérations d'apports, la société FIPP ne détenait aucune participation.

##### *ii. Organigramme après l'Opération d'Apport*

Le périmètre du Groupe FIPP après les opérations d'apports se décompose comme suit :

<b>Organigramme du Groupe</b>			
Le pourcentage mentionné avant la filiale exprime le taux de détention			
	<b>FIPP</b> SNC ; 2 rue de Bassano 75016 PARIS RCS PARIS 542 047 212		
100%	<b>SCI LE VOLTAIRE</b>	SC ; 55 rue Pierre Charron 75008 PARIS	RCS 412 883 670
100%	<b>AXONNE</b>	SNC ; 55 rue Pierre Charron 75008 PARIS	RCS 478 748 866
	100%	<b>ADEL</b>	SC ; 55 rue Pierre Charron 75008 PARIS RCS 410 347 538
100%	<b>SCI LE BREVENT</b>	SCI ; 55 rue Pierre Charron 75008 PARIS	RCS 415 254 683
100%	<b>FINANCE CONSULTING SA</b>	SA ; 18 avenue DELLEUR	B 1170 BRUXELLES Belgique
	100%	<b>TREUBEL</b>	SA ; 3 avenue Pasteur L2311 Luxembourg
100%	<b>SCI BRIHAM</b>	SCI ; 15 rue de la Banque 75002 PARIS	RCS 438 099 897
100%	<b>SCI LE ROUSSEAU</b>	SC ; 10 rue d'Uzes 75002 PARIS	RCS 412 883 472
100%	<b>SCI BRIAULX</b>	SCI ; 2 rue de Bassano 75016 PARIS	RCS 438 099 921
100%	<b>SFIF</b>	SAS ; Boulevard Poissonnière 75002 PARIS	RCS 542 046 792
100%	<b>SAMRIF</b>	SNC ; 55 rue Pierre Charron 75008 PARIS	RCS 389 164 617
100%	<b>ALLIANCE 1995</b>	SAS ; 2-4 rue de Lisbonne 75008 PARIS	RCS 402 509 269
100%	<b>SCI LES DAUPHINS</b>	SCI ; 2-4 rue de Lisbonne 75008 PARIS	RCS 415 254 473
100%	<b>KENTANA</b>	SA ; 3 avenue Pasteur L 2311 Luxembourg	RCS B 109516
	100%	<b>HILLGROVE INVESTEMENTS GROUP</b>	SA ; 16 allée Marconi L2320 Luxembourg

### 26.6.1.3 *Changement envisagé dans la composition des organes d'administration et de direction*

Monsieur Alain DUMENIL, Président Directeur Général de FIPP, nommé par le Conseil d'administration du 8 juin 2011, est également Président Directeur Général d'Acanthe Développement.

Il ne se trouve actuellement pas en situation de cumul illicite de mandats. L'article L.225-54-1 du Code de Commerce permet en effet au Directeur Général d'une société d'exercer un second mandat de directeur général dans une société contrôlée par la première.

A la suite de l'Opération de Distribution telle que décrite à l'Article 27 ci-dessous, Monsieur DUMENIL sera amené à démissionner de son mandat de directeur général de FIPP, cette dernière n'étant alors plus contrôlée par Acanthe Développement.

Un Conseil d'administration consécutif à cette distribution procédera à son remplacement.

### 26.6.1.4 *Evolution de la capitalisation boursière*

*Situation avant l'annonce de l'opération pour chacune des sociétés concernées.*

Les Sociétés FIPP et Acanthe Développement sont inscrites à la cote du marché Euronext de NYSE

Euronext, compartiment C (Small Caps) de la Bourse de PARIS. Les sociétés VENUS, SOGEB, FINPLAT SA et BALDAVINE SA ne sont pas cotées.

Le capital de la Société FIPP s'élève à 244.458 € divisé en 108.648 actions. Sur la base du cours de de l'action FIPP du 18 mai 2011 de 9,20 € (dernier cours coté précédent l'annonce des présents apports à l'occasion de la publication, le 14 juin 2011, de la note d'information conjointe du projet d'offres publique d'achat simplifiée initiée par Acanthe Développement et visant les actions de la société FIPP), la capitalisation boursière est de 999.562 €.

Le 13 juin 2011 (veille de l'annonce des apports), le cours de clôture de l'action Acanthe Développement était de 1,48 €. Sur la base de 110.392.424 actions, la capitalisation boursière était de 163.380.788 € pour un capital social alors fixé à 41.721.439 €.

*Situation après l'annonce de l'opération pour chacune des sociétés concernées.*

La moyenne des trois premiers cours de clôture de l'action FIPP ayant suivi l'annonce des apports, soit les cours des 26, 27 et 28 juillet 2011 s'élève à 14,61 €. Sur cette base, la capitalisation boursière de la société FIPP ressort à 1.587.347 €.

La moyenne des trois premiers cours de clôture de l'action Acanthe Développement ayant suivi l'annonce des apports, soit les cours des 15, 16 et 17 juin 2011 s'élève à 1,48 €. Sur cette base, la capitalisation boursière de la société Acanthe Développement ressort à 163.380.788 €.

Le tableau ci-après présente l'évolution théorique de la capitalisation boursière de FIPP après la réalisation définitive des apports :

	AVANT APPORTS	POST APPORTS
Nombre d'actions	2 498 904	122 471 554
Valeur de référence (€)	0,60	0,60
Capitalisation boursière (€)	1 499 342	73 482 932
Flottant (€)	102 879	102 879

#### 26.6.1.5 *Mise en évidence de l'incidence sur le calcul du bénéfice par action sur la base du dernier exercice clos, pour chacune des sociétés concernées par l'Opération d'Apport*

Avant l'opération et à la date du 31 décembre 2010, le résultat par action pour chacune des sociétés concernées par les opérations d'apport se détaille comme suit :

	ACANTHE DEVELOPPEMENT	FIPP
Date de clôture	31/12/2010	31/03/2011
Nombre d'actions	110 392 205	108 648
Résultat par action (€)	-0,003	-0,184

A l'issue des opérations d'apport, l'impact sur le résultat par action (sur la base d'un résultat semestriel) peut être détaillé comme suit :

	ACANTHE DEVELOPPEMENT	ACANTHE DEVELOPPEMENT	FIPP
	6 mois Avant apports	6 mois Post apports	6 mois Post apports
Date de clôture	30/06/2011	30/06/2011	30/06/2011
Nombre d'actions	120 771 881	120 771 881	122 471 554
Résultat (exprimé en K€)	5 418	1 809	7 112
Résultat par action (€)	0,045	0,015	0,058

#### 26.6.1.6 *Orientations nouvelles envisagées*

A la suite des opérations d'Apports et de Distribution envisagées (cf. Sections 26 et 27 du présent Prospectus), la Société aurait une activité de foncière, soit une activité d'acquisition ou de construction d'immeubles en vue de la location et de la prise de participation directe ou indirecte dans des sociétés ayant cette même activité et opérerait pour le régime fiscal des SIIC. Elle s'orienterait ainsi vers une stratégie de développement immobilier, devenant propriétaire d'actifs principalement situés à la Montagne (France/Alpes), en province et à l'étranger, ainsi que de certains actifs franciliens d'une valeur individuelle inférieure à 2,5 millions d'Euros. Ces actifs sont principalement des hôtels et des centres commerciaux.

#### 26.6.1.7 *Prévisions à court et moyen termes concernant l'activité et d'éventuelles restructurations, les résultats et la politique de distribution de dividendes*

La société n'a pour habitude de publier des prévisions de résultats.

Une fois qu'elle aura opté au statut SIIC, la société FIPP sera soumise à des obligations de distribution (cf. 4.6 du présent prospectus) auxquelles elle entend se conformer.

### 26.6.2 **Conséquences pour les Sociétés Apporteuses et leurs actionnaires respectifs**

#### 26.6.2.1 *Conséquences pour Acanthe Développement et ses actionnaires*

En rémunération des Apports, Acanthe Développement recevra 502.915 actions nouvelles de la Société FIPP.

A l'issue de l'Opération d'Apport, Acanthe Développement détiendra, compte tenu des actions FIPP détenues par elle préalablement à l'Opération d'Apport, un total de 2.560.311 actions FIPP représentant 2,09% du capital et des droits de vote de la Société.

De plus, l'opération envisagée devrait conduire à une amélioration sensible du cours de bourse du titre Acanthe Développement liée au recentrage des actifs dans le quartier central des affaires de Paris permettant ainsi de donner plus de visibilité au titre Acanthe Développement.

L'ANR dilué et non dilué d'Acanthe Développement avant et après l'opération d'apport est de 2,261 € par action. En effet, Acanthe et ses filiales recevront des actions nouvelles de la société FIPP en rémunération de leurs apports. Par ailleurs, les seuls instruments dilutifs à ce jour sont des stock-options qui, compte tenu du prix d'exercice (1,24 €) et du cours de bourse actuel (0,90 €) n'ont pour l'heure pas d'intérêt pour le bénéficiaire et n'ont donc pas à être pris en compte dans le calcul de l'ANR.

#### **26.6.2.2 Conséquences pour Finplat SA et son actionnaire**

En rémunération des Apports, Finplat SA recevra 2.283.236 actions nouvelles de la Société FIPP.

A l'issue de l'Opération d'Apport, Finplat SA détiendra un total de 2.283.236 actions FIPP représentant 1.86% du capital et des droits de vote de la Société.

#### **26.6.2.3 Conséquences pour Baldavine SA et son actionnaire**

En rémunération des Apports, Baldavine SA recevra 1.533.922 actions nouvelles de la Société FIPP.

A l'issue de l'Opération d'Apport, Baldavine SA détiendra, compte tenu des actions FIPP détenue par elle préalablement à l'Opération d'Apport, un total de 1.619.965 actions FIPP représentant 1,32% du capital et des droits de vote de la Société.

#### **26.6.2.4 Conséquences pour Société de Gestion Bergougnan et ses Enfants – SOGEB et son associé**

En rémunération des Apports, SOGEB recevra 12.700.186 actions nouvelles de la Société FIPP.

A l'issue de l'Opération d'Apport, SOGEB détiendra un total de 12.700.186 actions FIPP représentant 10,37% du capital et des droits de vote de la Société.

#### **26.6.2.5 Conséquences pour Venus et ses associés**

En rémunération des Apports, Venus recevra 102.952.391 actions nouvelles de la Société FIPP.

Monsieur Alain DUMENIL, qui contrôle Venus, conservera le contrôle de FIPP.

Il n'y a en conséquence pas d'obligation pour Venus, contrôlée par Monsieur Alain DUMENIL et qui franchira à la hausse les seuils de 30% du capital et des droits de vote de FIPP, de déposer un projet d'offre publique au titre de l'article 234-2 du RG AMF. La détention directe et indirecte de Monsieur Alain DUMENIL consécutive à cette opération fera l'objet d'une déclaration auprès de l'AMF.

#### **26.6.2.6 Transfert des titres auprès d'Acanthe Développement**

Il est envisagé que la totalité des actions FIPP reçues par les Sociétés Apporteuses (autres qu'Acanthe Développement) au titre de l'Opération d'Apport soit cédées par lesdites Sociétés Apporteuses à Acanthe Développement entre la date de réalisation des Apports, et la date prévue pour la tenue de l'assemblée générale d'Acanthe Développement devant approuver l'opération de Distribution en Nature.

La cession intra-groupe des titres FIPP se fera sur la base de la valeur de rémunération des apports soit 0,60 € par action.

Acanthe Développement proposera à ses actionnaires, lors de son assemblée générale en date du 23 novembre 2011 de se prononcer en faveur de l'opération de Distribution en Nature telle que décrite à l'article 27 du présent Prospectus. Ces opérations de reclassement et de distribution en nature visent à associer directement les actionnaires d'Acanthe Développement au développement de FIPP et aux perspectives de création de valeur offertes par les Apports.

Du fait de ces cessions, Acanthe Développement viendrait à franchir à la hausse le seuil de 30% du capital et des droits de vote de FIPP.

Monsieur Alain DUMENIL, qui contrôle Acanthe Développement, conservera le contrôle de FIPP.

Il n'y a en conséquence pas d'obligation pour Acanthe Développement, contrôlée par Monsieur Alain DUMENIL et qui franchira à la hausse les seuils de 30% du capital et des droits de vote de FIPP, de déposer un projet d'offre publique au titre de l'article 234-2 du RG AMF. La détention directe et indirecte de Monsieur Alain DUMENIL consécutive à cette opération fera l'objet d'une déclaration auprès de l'AMF.

#### **26.7 FACTEURS DE RISQUES LIÉS À L'OPÉRATION D'APPORT**

En complément des informations relatives aux facteurs de risques détaillés sous la section 27.1 (Facteurs de risques) aux pages 133 et suivantes, les éléments suivants sont susceptibles d'influencer la valeur des actions de la Société FIPP à la suite de l'apport.

##### **26.7.1 Risque liés à l'actionnaire majoritaire**

Du fait de l'Apport, Acanthe Développement conservera sa qualité d'actionnaire majoritaire de la Société, et exercera une influence significative sur la Société. Elle pourra adopter seule toutes les résolutions soumises à l'approbation des actionnaires réunis en Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire. Le Groupe Acanthe Développement aura donc la faculté de prendre seul des décisions importantes concernant notamment la nomination des membres du Conseil d'administration, l'approbation des comptes annuels, la distribution de dividendes, ainsi que la modification du capital et des statuts de la Société.

##### **26.7.2 Risques liés aux actifs apportés**

Ces risques sont exposés au paragraphe 4.10 et 4.11 du présent prospectus.

#### **26.8 DÉCLARATION SUR LE FONDS DE ROULEMENT NET**

FIPP atteste que, de son point de vue, le fonds de roulement net consolidé de la Société est suffisant (c'est-à-dire qu'elle a accès à des ressources de trésorerie et de liquidités suffisantes) au regard de ses obligations au cours des 12 prochains mois à compter de la date du visa de l'AMF sur le présent document.

#### **26.9 CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT**

La table de capitaux propres et d'endettement pour FIPP se présente comme suit :

	Au 30 Septembre 2011 (non audité)
<b>Capitaux propres et endettement</b> en K€	
<b>Total des dettes courantes</b>	<b>0</b>
Faisant l'objet de garanties (hypothèques)	
Faisant l'objet de nantissements	
Sans garanties ni nantissements	
<b>Total des dettes non courantes</b>	<b>0</b>
Faisant l'objet de garanties (hypothèques)	
Faisant l'objet de nantissements	
Sans garanties ni nantissements	
<b>Capitaux propres part du Groupe</b>	<b>115</b>
Capital social et primes	244
Réserve légale	
Autres réserves	-129
<b>Endettement financier net</b> en K€	
A. Trésorerie	3
B. Equivalents de trésorerie	72
C. Titres de placement	
<b>D. Total des liquidités (A)+(B)+(C)</b>	<b>75</b>
<b>E. Créances financières à court terme</b>	
F. Dettes bancaires à court terme	0
G. Part à moins d'un an des dettes à moyen et long termes	
H. Autres dettes financières à court terme	
<b>I. Total dettes financières courantes à court terme (F)+(G)+(H)</b>	<b>0</b>
<b>J. Endettement financier net à court terme (I)-(E)-(D)</b>	<b>-75</b>
K. Emprunts bancaires à plus d'un an	0
L. Obligations émises	
M. Autres emprunts à plus d'un an	
<b>N. Total endettement financier net à moyen et long termes (K)+(L)+(M)</b>	<b>0</b>
<b>O. Endettement financier net (J)+(N)</b>	<b>-75</b>

26.10 **INTÉRÊT DES PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES PARTICIPANT À L'ÉMISSION**

A la connaissance de la Société, il n'existe pas d'intérêt, y compris conflictuel, pouvant influencer sensiblement sur l'opération.

26.11 **DÉPENSES LIÉES À L'ÉMISSION**

Le montant global des dépenses liées à l'apport, rémunérations des intermédiaires financiers, honoraires des Commissaires aux Comptes et aux apports, frais juridiques et financiers compris, s'élève à environ 500.000 euros.

A la suite des opérations d'apport et de restructuration des actionnaires post-apports, le capital social sera détenu à 99,86 % par la société Acanthe Développement.

	AVANT APPORTS		APPORTS		POST APPORTS		AVANT DISTRIBUTION	
	Actions	% de capital et de droits de vote	Actions	% de capital et de droits de vote	Actions	% de capital et de droits de vote	Actions	% de capital et de droits de vote
Acanthe Développement	2 057 396	82,33%	502 915	0,42%	2 560 311	2,09%	122 300 089	99,86%
Bruyys	92 000	3,68%	0	0,00%	92 000	0,08%		0,00%
Vélo	92 000	3,68%	0	0,00%	92 000	0,08%		0,00%
Baldavine SA	86 043	3,44%	1 533 922	1,28%	1 619 965	1,32%		0,00%
Venus		0,00%	102 952 391	85,81%	102 952 391	84,06%		0,00%
Finplat		0,00%	2 283 236	1,90%	2 283 236	1,86%		0,00%
Sogeb		0,00%	12 700 186	10,59%	12 700 186	10,37%		0,00%
Sous total Alain Duménil	2 327 439	93,13%	119 972 650	100,00%	122 300 089	99,86%	122 300 089	99,86%
Flottant	171 465	6,86%	0	0,00%	171 465	0,14%	171 465	0,14%
<b>Total</b>	<b>2 498 904</b>	<b>100,00%</b>	<b>119 972 650</b>	<b>100,00%</b>	<b>122 471 554</b>	<b>100,00%</b>	<b>122 471 554</b>	<b>100,00%</b>

Les actions gratuites et les options de souscription ou d'achat d'actions ont un prix d'exercice supérieur au cours moyen du premier semestre 2011 et à ce titre n'ont pas été retenus dans le calcul du résultat dilué par action ci-dessous. En revanche, ils pourraient éventuellement diluer le résultat de base par action dans le futur.

	Participation de l'actionnaire post apport	
	Base non diluée	Base diluée
En % du capital social		
Avant apport	1,00%	N/A
Après apport et distribution	0,02%	N/A

Les actifs immobiliers transférés au profit de la Société FIPP dans le cadre de l'apport ont fait l'objet d'expertises réalisées notamment par la société CB RICHARD ELLIS VALUATION qui a évalué l'essentiel des biens du groupe ACANTHE. Certaines expertises ont cependant été faites par d'autres cabinets d'expertises reconnus en raison de leur spécificité. Ces expertises ont été réalisées selon des critères définis dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et appliqués par l'ensemble des sociétés foncières cotées.

## 26.14 **INFORMATION FINANCIÈRE PRO FORMA**

Cette information est donnée au chapitre 20.2 du présent document.

## 26.15 **PRESENTATION DES ACTIFS APPORTES**

En remarque liminaire, les apports ont été estimés sur la base de situations prévisionnelles arrêtées au 31 octobre 2011 aux fins d'être le plus proche possible de la date de tenue de l'assemblée générale approuvant les apports.

Les actifs apportés se répartissent comme suit :

Apport d'un terrain :	K€ 300
Apport de titres de sociétés	K€ 49.498
Apport de comptes courants (net)	K€ 11.162
Apport de 300.000 titres Orco Property Group (*)	K€1.362
Le total des apports s'élève à :	K€ 62.322

(\*) apportés directement par la société Finplat (les 300.000 autres titres Orco étant apportés via les titres de la société Finance Consulting)

### 26.15.1 **IMMEUBLES**

La Société Acanthe Développement apporte un terrain situé rue Jean Bouin à Verdun (55100), lieudit La Galavaude, pour une superficie totale de 1 ha 27 a et 5 ca, cadastré sous les références BP 49 et BP 110.

### 26.15.2 **TITRES**

#### 26.15.2.1 **Détail et valeur des titres apportés**

Les sociétés VENUS, SOGEB et BALDAVINE SA apportent les titres de participation des sociétés suivantes :

Exprimé en K€	VALEUR VENALE	VALEUR NETTE COMPTABLE	Titres composant le capital social	Titres apportés
SCI BRIAUX	9 401	8 316	1 000 parts	1 000 parts
SCI LE ROUSSEAU	676	676	100 parts	100 parts
SCI BRIHAM	4 753	3 486	439 600 parts	439 600 parts
SCI LE VOLTAIRE	1 082	1 082	234 parts	234 parts
FINANCE CONSULTING			2 500 parts	2 500 parts
SAMRIF			2 000 parts	2 000 parts
KENTANA	69	20	310 actions	310 actions
ALLIANCE 1995	20 773	16 087	9 380 actions	9 380 actions
SCI LE BREVENT	17 913	16 672	148 113 parts	148 113 parts
AXONE	467		1 000 parts	1 000 parts
SCI LES DAUPHINS	915	468	100 parts	100 parts
SFIF	2 690	2 690	2 500 actions	2 500 actions
<b>Titres de sociétés immobilières</b>	<b>58 740</b>	<b>49 497</b>		

Les titres apportés représentent la totalité du capital des sociétés apportées.

Le traité d'apport a été préparé sur la base des prévisions de résultat couvrant la période du 1<sup>er</sup> juillet 2011 au 31 octobre 2011 de telle sorte que les valeurs retenues dans le traité d'apport soient le plus proche possible de la date de tenue de l'assemblée générale approuvant les dits apports.

Les titres de participation dont la valeur vénale totale s'élève à 58.742 K euros, sont apportés à la valeur nette comptable à la date des apports.

### 26.15.2.2 Renseignements généraux concernant les titres des sociétés apportés

DENOMINATION ET FORME SOCIALE	SIEGE SOCIAL	DATE DE CONSTITUTION ET DUREE	NUMERO D'IMMATRICULATION	CODE APE
SCI BRIAUX	2, rue de Bassano - 75116 Paris	07/06/2001 - 99ans	438 099 921 RCS PARIS	6820B
SCI LE ROUSSEAU	10, rue d'Uzes - 75002 Paris	04/07/1997 - 99 ans	412 883 472 RCS PARIS	6820B
SCI BRIHAM	15, rue de la Banque - 75002 Paris	07/06/2001 - 99ans	438 099 897 RCS PARIS	6820B
SCI LE VOLTAIRE	55, rue Pierre Charron - 75008 Paris	04/07/1997 - 99 ans	412 883 670 RCS PARIS	6820B
FINANCE CONSULTING	14, avenue Delleur B 1170 Bruxelles	14/01/1994 - Durée illimitée	RMP 0452016337	
SAMRIF	55, rue Pierre Charron - 75008 Paris	16/11/1992 - 50 ans	389 164 617 RCS PARIS	6619A
KENTANA	3, avenue Pasteur - L2311 Luxembourg	30/06/2005 - Durée illimitée	B109516	
ALLIANCE 1995	2-4, rue de Lisbonne - 75008 Paris	06/10/1995 - 99 ans	402 509 269 RCS PARIS	6820B
SCI LE BREVENT	55, rue Pierre Charron - 75008 Paris	19/01/1998 - 99 ans	415 254 663 RCS PARIS	6820B
AXONNE	55, rue Pierre Charron - 75008 Paris	27/09/2004 - 99 ans	478 748 866 RCS PARIS	6820B
SCI LES DAUPHINS	2-4, rue de Lisbonne - 75008 Paris	19/01/1997 - 99 ans	415 254 473 RCS PARIS	6820B
SFIF	2-4, rue de Lisbonne - 75008 Paris	04/08/1954 - 66 ans	542 046 792 RCS PARIS	6820B

La société SCI BRIAULX détient l'hôtel Club Arcs 2000, immeuble Le Varet, situé aux ARCS 2000 (73700).

La société SCI LE ROUSSEAU détient un immeuble situé 1 allée Jean Jacques Rousseau à LOGNES (77185).

La société SCI BRIHAM détient l'Hôtel Parc des Expositions situé 18 rue Eugène Baudouin et 14 rue Gabrielle d'Estrée à VANVES (92170).

La société SCI LE VOLTAIRE détient un immeuble situé 2 allée Voltaire à LOGNES (77185).

La société FINANCE CONSULTING détient l'immeuble Astronomie situé à BRUXELLES (Belgique) ainsi que 300.000 titres ORCO PROPERTY GROUP.

La société SAMRIF détient un immeuble abritant un centre commercial situé 4 avenue Edouard Herriot – Clos de la Garenne – 94260 FRESNES.

La société KENTANA détient la totalité des actions de la société HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA, Société Anonyme dont le siège social est situé 16 allée Marconi – L2320 Luxembourg, elle-même propriétaire d'un immeuble situé 50 Charles Street – LONDRES (W1J5EP).

La société ALLIANCE 1995 détient deux chalets situés Les Meuniers – route du Planay à MEGEVE (74120).

La société SCI LE BREVENT détient les Hôtels Aujon et Le Totem situés Les Prés de Flaine – ARACHES LA FRASSE (74300).

La société SCI LES DAUPHINS détient un ensemble immobilier situé à FERNEY VOLTAIRE (01210).

Par ailleurs, les rapports de présentation des différents immeubles et du marché immobilier établis par les cabinets CBRE, COLOMER EXPERTISES et Chesterton Humberts sont annexés au présent document.

La société FINPLAT apporte 300.000 titres de placement qu'elle détient dans la société ORCO PROPERTY GROUP (Code ISIN LU0122624777).

### 26.15.3 CRÉANCE ET COMPTES COURANTS

La société VENUS apportera la créance et les comptes courants d'associés ci-après :

Société créditrice/débitrice	Montant de la créance et Des comptes courants apportés
ADT SIIC	5.652.012 €
SCI Briaux	1.518.777 €
Finance Consulting SA	7.441.376 €
SCI Briham	1.339.736 €
SAMRIF SNC	2.007.873 €
SCI Le Rousseau	1.404.530 €
SCI Le Voltaire	72.370€
Axonne SNC	1.776.572 €
Alliance 1995 SAS	(15.273.907 €)
SFIF	(2.283.819 €)
<b>TOTAL :</b>	<b>3.655.520 €</b>

La société SOGEB apportera le compte courant d'associé ci-après :

Société créditrice/débitrice	Montant du compte courant apporté
Kentana SA	7.506.325 €

## 27 Attribution d'actions FIPP SA aux actionnaires d'Acanthe Développement dans le cadre d'une distribution exceptionnelle en nature

Un calendrier prévisionnel de l'opération est présenté au point 30 Annexe 3.

### 27.1 *Facteurs de risques*

#### 27.1.1 **Facteurs de risques liés à Acanthe et à son activité**

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.

##### 27.1.1.1 *Risque sur la gestion de capital*

Le tableau ci-dessous présente des extraits des informations financières sélectionnées du groupe Acanthe Développement au 31 décembre 2009 et 2010 certifiées par les commissaires aux comptes et la situation semestrielle au 30 juin 2011 qui a fait l'objet d'une revue limitée par les commissaires aux comptes.

RUBRIQUES (K€)	30/06/2011	31/12/2010	31/12/2009
	6 mois	12 mois	12 mois
Chiffre d'affaires	6 530	15 368	16 276
Variation de juste valeur des immeubles	7 364	1 519	-19 441
Résultat opérationnel	7 673	3 515	-18 030
Coût de l'endettement financier	-1 985	-4 586	-4 351
Impôt	-2	-127	11
Résultat net part du groupe	5 418	-292	-19 610
Capitaux propres part du groupe	258 506	297 348	301 385
Trésorerie et équivalent	30 242	21 953	12 269

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 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'€	30/06/2011	31/12/2010	31/12/2009
Dettes financières auprès d'établissements de crédit	95 011	107 970	98 310
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(30 242)	(21 953)	(12 269)
Dettes financières nettes	64 769	86 017	86 041
Capitaux propres part du Groupe	258 506	297 348	301 385
Ratio Dettes financières nettes / Capitaux propres part du Groupe	25%	29%	29%

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, soit le marché des immeubles de bureaux au sein du quartier central des affaires. Il pourrait également décider de céder certains immeubles en fonction des opportunités du marché.

#### 27.1.1.2 Litiges au niveau du Groupe Acanthe Développement

##### Actions du minoritaire de SOGEB

Un jugement du Tribunal de Grande Instance de Paris du 13 octobre 2011 a prononcé la nullité des délibérations de l'assemblée générale du 15 janvier 2009 concernant une augmentation du capital social ; condamné les gérants successifs (dont M. Patrick Engler à hauteur de 17.292 €) à payer au minoritaire la somme globale de 100K€ au titre de son préjudice personnel, débouté le minoritaire du surplus de ses demandes (annulation des AG des 30/06/2008, 16/03/2009, 30/03/2009 ; annulation de la vente de

l'immeuble de la rue Clément Marot ; distribution du résultat 2009 ; liquidation de la société ; désignation d'un liquidateur), condamné la société Bruxys à payer au minoritaire la somme de 5 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et ordonné l'exécution provisoire.

Cette décision n'ayant pas encore été signifiée, le délai d'appel de deux mois n'a pas encore commencé.

La société SOGEB, ses gérants successifs et la société BRUXYS envisagent de solliciter le juge de l'exécution pour demander la suspension de l'exécution provisoire et de faire appel de la décision.

Aucune provision n'a été constituée dans les comptes de SOGEB au titre dudit litige.

### FIG

Bien que la société FIG ne fasse plus partie du groupe Acanthe Développement depuis le 19 mars 2010, certains litiges de la société FIG concernent encore la société Acanthe Développement.

Par deux assignations à bref délai du 28 mai 2010, d'anciens minoritaires de FIG ont notamment demandé au Tribunal de Commerce de Paris de dire et juger que la décision par laquelle la société FIG a apporté ses actifs à VENUS en novembre 2009, ainsi que les décisions de distributions de produits financiers et divers en date des 9 et 10 décembre 2009 sont nulles et de nul effet.

Deux jugements du Tribunal de Commerce de Paris du 14 janvier 2011 assortis de l'exécution provisoire ont expressément indiqué qu'il n'y avait « pas lieu de remettre en cause »... « l'opération d'apport de la quasi-totalité des actifs de FIG à VENUS (contrat d'apport du 23 novembre 2009) ainsi les distributions réalisées en décembre 2009. »

Ces jugements ont en effet débouté les anciens actionnaires minoritaires de leurs demandes de nullité des opérations postérieures à l'Assemblée annulée de FIG du 24 février 2004 annulée par les jugements du Tribunal de Commerce du 28 septembre 2009.

Ces jugements assortis de l'exécution provisoire ont fait l'objet d'un appel de la part des anciens actionnaires minoritaires qui demandent notamment l'annulation de la décision de FIG du 23 novembre 2009 ayant pour objet l'apport des actifs de la société FIG à la société VENUS, ainsi que le traité d'apport des actifs du même jour. Parmi ces actifs apportés, figurent les actifs, objets du présent apport à FIPP, apportés par FIG à VENUS en 2009 sont limités aux titres des sociétés SFIF et SAMRIF et représentent une valeur de 2.690.712 € sur un montant total de 62.321.674 €

Le Conseiller de la mise en état a fixé la date de clôture des débats au 19 janvier 2012 et la date des plaidoiries au 12 avril 2012 à 14 heures.

#### 27.1.1.3 *Risque de taux*

Le groupe a eu recours à l'emprunt à taux variable. Un risque de taux pourrait peser sur la dette du Groupe. Cependant le Groupe pratiquant une politique prudente et adaptée au profil de ses activités a eu recours à des instruments financiers permettant de couvrir le risque lié à la hausse des taux d'intérêts. Les emprunts à taux variable sont ainsi partiellement capés à la suite d'un échange de taux (swap de taux variable contre taux fixe)

#### 27.1.1.4 *Risque de liquidité*

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*

La stratégie du Groupe Acanthe Développement dépendra 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. En cas d'évènements affectant le marché de l'immobilier ou de crise internationale affectant les marchés financiers, la société pourrait ne pas disposer de ressources financières dont elle aurait besoin pour l'acquisition de nouveaux immeubles.

La politique du Groupe consiste également à diversifier ses contreparties pour éviter les risques liés à une concentration excessive et à sélectionner des contreparties de manière qualitative.

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).

### *Risque de contrepartie*

Le risque de contrepartie concerne les placements effectués par le Groupe et les contreparties du Groupe dans les transactions commerciales et sur produits dérivés. 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.

Concernant les transactions sur les produits dérivés, celles-ci ne sont engagées qu'avec des établissements financiers d'envergure.

La capacité d'Acanthe Développement à recouvrer les loyers dépend de la solvabilité de ses locataires. La qualité de signature des locataires est prise en considération par Acanthe Développement avant la signature de tous ses baux. Le résultat d'exploitation d'Acanthe Développement pourrait toutefois être relativement affecté de défauts de paiements ponctuels de la part de locataires.

L'ensemble de nos locations est réalisé auprès de PME. En cas de non-paiement des loyers, le locataire se retrouverait en état de cessation des paiements. L'Administrateur judiciaire doit alors décider de la poursuite du bail et, dans ce cas, est responsable des paiements sur ses propres deniers. 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 les clefs des locaux.

Le seul risque pour le groupe étant alors lié à la période de vacance afin de retrouver un nouveau locataire avec un loyer négocié qui pourrait être à la hausse ou à la baisse en fonction du marché.

#### **27.1.1.5 Risque lié au statut de S.I.I.C.**

Acanthe Développement a opté, à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2005, pour le régime fiscal des SIIC. A ce titre, elle est 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 (au titre de contrats souscrits ou acquis à compter du 1er janvier 2005) 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 à des personnes autres que des entreprises liées, d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier souscrit ou acquis à compter du 1er janvier 2005, 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 et pour les dividendes provenant des bénéfices exonérés des filiales précitées.

Cette exonération d'IS est cependant subordonnée au respect de certaines obligations et notamment d'obligations de distribution des revenus locatifs nets, des plus-values et des dividendes. Ainsi, les revenus locatifs nets doivent être distribués aux actionnaires à hauteur d'au moins 85% avant la fin de l'exercice qui

suit celui de leur réalisation et les plus-values à hauteur d'au moins 50% avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation. Quant aux dividendes reçus des filiales soumises au régime spécial et provenant de leurs bénéficiaires exonérés, ils doivent être redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

Les filiales d'Acanthe Développement détenues à 95% directement ou indirectement au moins par cette dernière ont pu opter, dans des conditions comparables, pour le même régime.

Le bénéfice du régime des SIIC est également soumis à d'autres conditions concernant, notamment, la détention du capital. Comme indiqué précédemment, Acanthe Développement ne doit pas voir 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<sup>er</sup> janvier 2007, cette condition devait, en principe, être respectée au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 résultat de l'exercice concerné.

Hors ces situations exceptionnelles, la loi vise deux situations de dépassement du seuil de détention de 60% :

- celle d'un dépassement temporaire du seuil de 60% (non justifié par l'un des événements mentionnés ci-avant) auquel il est remédié avant la clôture de l'exercice de dépassement ;
- et celle d'un dépassement (i) auquel il n'est pas remédié avant la clôture de l'exercice ou (ii) constituant un second dépassement non autorisé intervenant au cours des dix premières années d'option ou au cours de dix années suivantes.

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.

En outre, 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.

Dans le second cas, la non-régularisation du dépassement du seuil de 60% entraîne, en complément des conséquences mentionnées dans le cas précédent, 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 2010, aucun actionnaire n'a atteint dans les conditions précitées, le seuil de 60% de détention directe ou indirecte dans le capital d'Acanthe Développement.

Enfin, en ce qui concerne les dividendes distribués par Acanthe Développement, la loi prévoit 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.

En cas de non distribution, la société Acanthe Développement perdrait son statut de SIIC au titre de l'exercice 2010 et se verrait contrainte de procéder au paiement de l'impôt sur les sociétés calculé sur le montant de son obligation de distribution de 117.041.021 euros. Le montant de l'impôt sur les sociétés s'élèverait à 40.275.946 euros. Ce montant d'impôt serait imputé sur les capitaux propres et réduirait d'autant la valeur de la société. Les actionnaires, quant à eux, outre le fait qu'ils ne recevront pas le dividende auquel ils s'attendent, subiront directement les conséquences de cette perte de valeur.

#### 27.1.1.6 *Risque d'assurance*

Acanthe Développement bénéficie d'une couverture d'assurance 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.

Nos immeubles sont assurés auprès de compagnies notoirement solvables, soit essentiellement auprès d'AXA, ALBINGIA et de SWISS LIFE.

La couverture des assurances est étendue. La principale couverture couvre la perte de l'immeuble assuré. La principale garantie est décrite par immeuble dans le tableau, ci-dessous. Le montant des primes annuelles s'élève, pour les immeubles restants dans le groupe après l'opération d'apport, à 61 K€ et se décompose comme suit par immeuble :

Société	Immeuble	Montant prime annuelle	Montant couvert
ACANTHE	Athènes	2 559	valeur reconstruction à neuf limité à 36 000 000
CEDRIANE	3 et 5 Quai Malaquais / 6 Rue de Seine	2 820	Dommages matériels 7 750 000 €
VENUS	7 rue de Surene	1 980	valeur reconstruction à neuf limité à 19 000 000
VENUS	7 rue d'argenteuil	2 692	valeur reconstruction à neuf limité à 36 000 000
VENUS	15 rue de la banque	6 524	valeur reconstruction à neuf limité à 19 000 000
PONT BOISSIERE	rue Boissiere	4 078	valeur reconstruction à neuf limité à 36 000 000
BALDAVINE	2-4 Rue de Lisbonne	2 333	valeur reconstruction à neuf limité à 19 000 000
BASNO	2 Rue de Bassano	13 950	valeur reconstruction à neuf limité à 39 000 000
BASNO	24 Rue Georges Bizet	1 431	valeur reconstruction à neuf limité à 19 000 000
CHARRON	55 Rue Pierre Charron	3 440	valeur reconstruction à neuf limité à 19 000 000
VELO	21 BD Poissonnière	3 090	valeur reconstruction à neuf limité à 19 000 000
FONCIERE DU ROCHER	2 Rue de Bassano	3 358	valeur reconstruction à neuf limité à 39 000 000
FONCIERE DU 17 RUE FRANCOIS 1ER	17 Rue François 1er	1 503	valeur reconstruction à neuf limité à 19 000 000
HOTEL AMELOT	6-7-8 Rue Guillemites	5 545	valeur reconstruction à neuf limité à 19 000 000
HOTEL AMELOT	47 Rue Vieille du Temple	5 269	valeur reconstruction à neuf limité à 19 000 000
Total		60 572	

#### 27.1.1.7 *Risque de change*

L'activité du Groupe est exercée uniquement en zone Euro à l'exception d'un investissement réalisé à Londres (Royaume Uni) qui représente 3,04% de la valeur des immeubles de placement.

#### 27.1.1.8 *Risque sur actions propres*

Au 31 octobre 2011, le stock d'actions propres détenues par le Groupe est de 5.682.741 actions dont le coût total d'acquisition (11.587 K€) sera inscrit en diminution des capitaux propres consolidés. Selon le cours de clôture au 27 octobre 2011, la valeur boursière de ces actions (0,90 €/action) ressort à 5.114 K€ (la valeur selon l'ANR qui se situe à 2.261 €/action à la même date étant de 12.843 K€). En cas de cession au cours de bourse indiqué, le Groupe constaterait une moins-value de 6.473 K€. Le Groupe n'envisage cependant pas de cession à court terme de ces actions.

#### 27.1.1.9 *Risque liés au secteur d'activité*

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

##### 27.1.1.9.1 *Taux d'indexation des loyers*

- a. Pour les bureaux et les commerces : le principal taux d'indexation retenu par le groupe dans les baux signés est l'indice INSEE du coût de la construction. La révision des baux est réalisée, principalement, tous les ans. Seuls certains baux font l'objet d'une révision triennale.
- b. Pour les logements : le principal taux d'indexation retenu par le groupe dans les baux signés est l'indice INSEE du coût de la construction. La révision des baux fait, principalement, l'objet d'une révision annuelle.

Par conséquent, les revenus futurs des immeubles seront corrélés à l'évolution de ces indicateurs. Le montant du loyer de référence et son évolution étant fixés dans le bail, il s'impose 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.

#### *27.1.1.9.2 Taux d'occupation des immeubles*

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. Le taux d'occupation financier (hors immeubles en travaux ou en cours de vente) avoisine 85% au 30 juin 2011.

Le taux d'occupation physique est défini comme étant la somme des surfaces louées en m<sup>2</sup> divisée par la surface totale des immeubles de placement. Le taux d'occupation physique est de 88% au 30 juin 2011.

#### *27.1.1.9.3 Evolution du marché immobilier*

##### Marché de l'immobilier et en particulier celui du QCA:

###### *Investissement*

Au 1<sup>er</sup> semestre 2011, près de 4,4 milliards d'Euros ont été investis sur le marché français représentant une hausse de 72% sur l'hexagone au 1<sup>er</sup> trimestre 2011 et les investisseurs se sont focalisés sur le marché de bureaux en Ile de France drainant 81% des volumes. Les acquéreurs (majoritairement des français) recherchent toujours des actifs sécurisés ainsi que des bureaux et commerces de qualité afin de limiter les risques. Tout ceci entraînant une hausse de l'immobilier, et du coup les taux de rendement sur ce type d'actif ont fortement baissé.

Dans le Quartier Centre d'affaires (QCA), une hausse du taux rendement prime était prévu en raison de la hausse des taux d'intérêt et se confirme avec une progression de 0,25%.

Malgré tout, au vu de l'instabilité des marchés financiers, l'immobilier est une valeur refuge et le marché français est très attractif pour des actifs haut de gamme notamment.

###### *Commercialisation*

Le marché de bureaux francilien a enregistré une très bonne année 2010. La commercialisation des bureaux en Ile de France au 1<sup>er</sup> semestre 2011 a connu une progression de +3% soit un total de 1,1 millions de m<sup>2</sup> sur un total de 3,65 Millions de m<sup>2</sup> mais sur la deuxième moitié elle a ralenti (492.500m<sup>2</sup>). Les entreprises sont prudentes. La demande des petites et moyennes surfaces est toujours plus active que les grandes surfaces. Les négociations entre bailleur et preneur sont longues et difficiles.

A Paris, le taux de vacance reste raisonnable autour de 5%.

Le loyer moyen Parisien est en hausse de 3% et avoisine les 462 € le m<sup>2</sup>. Il faut cependant relativiser car les loyers faciaux sont « élevés » mais des franchises de loyer sont accordées entre 1,5 et 2 mois.

##### Perspectives fin année 2011:

Le marché de l'investissement et de locations maintiennent un niveau « soutenu » malgré la conjoncture et un début d'année 2011 relativement calme.

En effet, il était prévu un volume investi en France de 15 milliards d'Euros mais il ne devrait atteindre que 11 milliards d'Euros. Par contre, la demande placée restera soutenue entre 2,3 et 2,5 Millions de m<sup>2</sup> soit un score encore en progression par rapport à l'an dernier.

La France et plus spécifiquement Paris est un lieu recherché au vu des prix de l'immobilier qui atteignent des

records.

#### 27.1.1.9.4 Impact de l'évolution des indices de référence

a) 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. Cet indice est considéré comme représentatif.

Le dernier indice du coût de la construction connu à ce jour est celui du premier trimestre 2011. L'indice s'élève à 1.554.

en K€	30/06/2011		30/06/2010	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Coût de la construction +/- 30 points	+/- 92	+/- 92	+/- 127	+/- 127

b) 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. Cet indice est considéré comme représentatif.

Le dernier indice de référence des loyers connu à ce jour est celui du 4<sup>ème</sup> trimestre 2010. L'indice s'élève à 120,31.

en K€	30/06/2011		30/06/2010	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Indice de référence des loyers +/- 2 points	+/- 10	+/- 10	+/- 7	+/- 7

#### 27.1.1.9.5 Maturité des baux

La maturité des baux sur la base des baux en cours au 30 juin 2011 (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	10 542	2 131	5 417	2 994
	<b>10 542</b>	<b>2 131</b>	<b>5 417</b>	<b>2 994</b>

## 27.1.2 Facteurs de risques liés à la distribution en nature

### 27.1.2.1 *Risque lié au fait que la Distribution en Nature est conditionnée à la réalisation définitive des Apports*

A l'occasion de son assemblée générale extraordinaire convoquée pour le 23 novembre 2011, Acanthe Développement proposera à ses actionnaires de se prononcer sur une distribution exceptionnelle en nature représentée par des actions FIPP à concurrence de 1 action FIPP pour 1 action Acanthe.

Cette distribution ne sera possible que si l'opération d'apports est réalisée.

En effet, avant cette opération, FIPP a un capital de 244.458 € divisé en 2.498.907 actions.

En rémunération des apports évalués à 71.566.294 €, il est prévu que la société FIPP émette 119.672.650 actions qui seront ensuite intégralement reclassées dans la société Acanthe.

Ce n'est qu'après que la société Acanthe pourra proposer la distribution en nature.

### 27.1.2.2 *Risque lié à une possible pression sur le cours du titre FIPP, postérieurement à la distribution en nature*

Les risques liés à une possible pression sur le cours du titre FIPP, postérieurement à la distribution en nature dépendent de la volonté des futurs actionnaires de conserver ou non leurs titres FIPP.

Les échanges qui auront lieu alors sur le marché auront une influence sur le cours de l'action.

### 27.1.2.3 *Risque lié aux conséquences fiscales découlant de l'absence de distribution en nature du dividende*

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT est tenue, en application des dispositions de l'article 208 C du Code Général des Impôts, de distribuer avant la clôture de l'exercice 2011 un dividende de 117.041.021 euros (dont 51.884.336,35 € ont d'ores et déjà été distribués en mai et septembre 2011, l'obligation résiduelle s'élevant ainsi à 65.156.684,65 euros) correspondant à une fraction du résultat exonéré de l'exercice 2010, à hauteur de 85% du résultat locatif, 50% des plus-values de cession et 100% des dividendes éligibles respectivement compris dans ce résultat exonéré. (Dans le cas présent, l'obligation de distribution étant supérieure au montant du résultat exonéré, elle est en effet plafonnée au montant de ce dernier).

Le défaut, total ou partiel, de distribution d'un tel dividende avant la clôture de l'exercice 2011 entraînerait l'imposition du résultat exonéré dont résulte l'obligation de distribution non remplie, soit 117.041.021 euros. Le montant de l'impôt sur les sociétés et de la contribution additionnelle qui deviendrait alors exigible s'élèverait, en principal, à 40.275.946 euros.

Toutefois, en ce qui concerne la réglementation fiscale des sociétés soumises au régime des SIIC, le défaut de distribution d'une fraction, déterminée par la loi, du résultat exonéré entraîne seulement la remise en cause de l'exonération de ce résultat mais n'a pas, en tant que tel, d'incidence sur l'éligibilité au régime des SIIC. Les conséquences d'une sortie du régime (pour d'autres motifs et, notamment, dépassement du plafond de détention de 60%) exposées au paragraphe 27.1.1.5 ne sont ainsi pas applicables à la situation où la société se heurterait au seul défaut de distribution du dividende en nature proposé.

Les actionnaires, pour leur part, outre le fait qu'ils ne recevront pas le dividende auquel ils s'attendent, subiront directement les conséquences de cette perte de valeur (Cotation et ANR).

Un échec de la distribution en nature ne pourrait cependant s'envisager que dans l'hypothèse où l'opération préalable d'apport en nature ne se réaliserait pas.

En ce qui concerne la société FIPP, l'absence de distribution en nature du dividende n'entraînerait aucune conséquence fiscale et n'aurait donc aucun impact sur la valeur des actifs qui lui ont été apportés.

#### **27.1.2.4 *Risque lié à la répartition du capital post distribution***

Si la distribution proposée est votée lors de l'assemblée générale, Monsieur Alain Duménil et les sociétés qu'il contrôle indirectement (les sociétés Rodra Investissements, Acanthe Développement, Finplat et Surbak) détiendront post distribution 54,53 % des actions et des droits de vote de FIPP. En leur qualité d'actionnaires majoritaires, ils exerceront une influence significative sur la Société, et pourront par ailleurs adopter seuls toutes les résolutions soumises à l'approbation des actionnaires réunis en Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire. Ils auront donc la faculté de prendre seuls des décisions importantes concernant notamment la nomination des membres du Conseil d'administration, l'approbation des comptes annuels, la distribution de dividendes, ainsi que la modification du capital et des statuts de la Société.

### **27.2 *Informations de base***

#### **27.2.1 *Déclaration d'Acanthe Développement sur le fonds de roulement net***

Acanthe Développement atteste que de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations au cours des douze prochains mois à compter de la date de visa de l'AMF sur le prospectus.

#### **27.2.2 *Capitaux propres et endettement d'Acanthe Développement***

La situation des capitaux propres et de l'endettement au 30 septembre 2011 est présentée dans le tableau ci-dessous, conformément aux dispositions de la recommandation du CESR n° 127.

	<b>Au 30 septembre 2011 (non audité)</b>
<b>Capitaux propres et endettement</b> en K€	
<b>Total des dettes courantes</b>	<b>6 161</b>
Faisant l'objet de garanties (1)	4 120
Faisant l'objet de nantissements (2)	0
Sans garanties ni nantissements (3)	2 041
<b>Total des dettes non courantes</b>	<b>90 017</b>
Faisant l'objet de garanties (1)	90 017
Faisant l'objet de nantissements (2)	0
Sans garanties ni nantissements	0
<b>Capitaux propres part du Groupe</b>	<b>263 438</b>
Capital social et primes	15 638
Réserve légale	4 172
Autres réserves	243 628
<b>Endettement financier net</b> en K€	
A. Trésorerie	4 592
B. Equivalents de trésorerie	1 650
C. Titres de placement	0
<b>D. Total des liquidités (A)+(B)+(C)</b>	<b>6 242</b>
<b>E. Créances financières à court terme</b>	<b>0</b>
F. Dettes bancaires à court terme	5
G. Part à moins d'un an des dettes à moyen et long termes	3 412
H. Autres dettes financières à court terme	2 744
<b>I. Total dettes financières courantes à court terme (F)+(G)+(H)</b>	<b>6 161</b>
<b>J. Endettement financier net à court terme (I)-(E)-(D)</b>	<b>-81</b>
K. Emprunts bancaires à plus d'un an	90 017
L. Obligations émises	0
M. Autres emprunts à plus d'un an	0
<b>N. Total endettement financier net à moyen et long termes (K)+(L)+(M)</b>	<b>90 017</b>
<b>O. Endettement financier net (J)+(N)</b>	<b>89 936</b>

(1) Et (2) Les dettes faisant l'objet de garantie font également l'objet de nantissement dans de nombreux cas. Afin que le total du détail n'excède pas le montant des dettes la ligne « dettes faisant l'objet de garantie » a été renseignée en priorité. Par conséquent, apparaissent en nantissement par différence que les montants ne faisant pas l'objet de garantie.

(3) Un projet d'investissement est en cours d'analyse et devrait porter sur un bien immobiliser d'une valeur de 2 millions d'euros. Ce projet est décrit au paragraphe 5.2.2.2 du présent prospectus.

Il est également rappelé que le Crédit Foncier de France se réserve le droit de demander le remboursement anticipé d'une somme de 2.239 K€ (cf. paragraphe 411 du présent prospectus)

### 27.2.3 Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'opération de Distribution en Nature

A la connaissance d'Acanthe Développement et de FIPP, il n'existe pas d'intérêt, y compris conflictuel, pouvant influencer sensiblement sur l'opération.

#### **27.2.4 Raison de l'opération de Distribution en Nature et produit des opérations**

Les motifs de la Distribution en Nature sont exposés à la section 27.3.1.2 du présent Prospectus. Cette opération ne se traduira pas par la perception d'une quelconque somme par Acanthe Développement. L'incidence de cette opération sur la situation des actionnaires et les capitaux propres est exposée à la section 27.3.3.1 du présent Prospectus.

### **27.3 Attribution d'actions FIPP aux actionnaires d'Acanthe dans le cadre d'une distribution de dividende en nature**

#### **27.3.1 Présentation de l'opération de Distribution en Nature**

##### **27.3.1.1 Cadre juridique de la Distribution en Nature**

A l'occasion de son assemblée générale extraordinaire convoquée pour le 23 novembre 2011, Acanthe Développement proposera à ses actionnaires de se prononcer sur une distribution exceptionnelle en nature représentée par des actions FIPP à concurrence de 1 action FIPP pour 1 action Acanthe, représentant un maximum de 120.771.881 actions FIPP, pour un montant de 72.463.129 €.

La Distribution en Nature sera consécutive aux apports faits par différentes entités du Groupe Acanthe Développement d'actifs et/ou de participations immobilières et/ou de créances et comptes courant d'associés à FIPP comme décrit à l'article 26 du présent Prospectus. En rémunération des Apports, il est prévu que le Groupe Acanthe reçoive 119.672.650 actions FIPP (post division du titre par 23 tel que décidé à l'Assemblée du 29/09/2011) nouvellement émises qui auront droit à toutes les distributions de dividendes qui seront décidées à compter de la date d'émission des actions, portant ainsi sa participation dans FIPP de 92,88 % à 99,86 % du capital de FIPP. Les actions nouvellement émises seront entièrement assimilées aux actions FIPP existantes cotée sous le code ISIN FR0000038184.

Les actions FIPP qui seront reçues dans le cadre de l'Apport par les sociétés apporteurs du Groupe Acanthe Développement, autres que la société Acanthe Développement elle-même (Baldavine SA, Finplat SA, Venus SNC, et SOGEB), seront reclassées au sein d'Acanthe Développement entre la Date de réalisation définitive de l'Apport, soit la date de l'assemblée générale extraordinaire de FIPP devant approuver l'Apport et décider de l'augmentation de capital corrélative, et la date de l'assemblée générale extraordinaire d'Acanthe Développement devant décider de la Distribution en Nature. Post opération de distribution, ces titres seront considérés comme de titres de participation non consolidés.

Les actions reçues dans le cadre de l'apport par les sociétés Baldavine SA, Finplat, Venus et SOGEB seront reclassées au sein d'Acanthe Développement par applications hors Marché au prix de 0,60 € par action (valeur arrondie d'apport et de distribution).

A l'issue de ces opérations de reclassement, Acanthe Développement détiendra donc un maximum de 122.300.089 actions de la société FIPP, représentant 99,86 % du capital de FIPP.

La Distribution en Nature d'actions FIPP portera en conséquence sur un nombre maximum d'actions Acanthe Développement existantes au jour de la distribution, étant précisé que les actions Acanthe Développement faisant l'objet d'une auto-détention le cas échéant à la date de détachement du droit à dividende n'auront pas droit à la Distribution en Nature.

Pour les besoins de la distribution, les actions FIPP ainsi attribuées seront évaluées à 0,60 € l'action, soit, la valeur retenue de l'action FIPP dans le calcul de la rémunération des Apports, dont le caractère équitable a été attesté par les commissaires aux apports dans leur rapport sur les Apports d'actifs qu'ils ont émis le 10 octobre 2011.

### 27.3.1.2 *Motifs de la Distribution en Nature*

Au travers de la distribution de l'essentiel des actions FIPP détenues par Acanthe Développement, et dans la continuité du rachat par le Groupe Acanthe Développement de la société FIPP et de l'offre publique d'achat simplifiée lancée par Acanthe Développement sur le solde des actions FIPP en juillet/août 2011, Acanthe Développement souhaite associer directement ses actionnaires au développement de FIPP et aux perspectives de création de valeur offertes par l'opération d'apport.

Cette distribution permettra par ailleurs d'élargir de manière importante le flottant du titre FIPP et permettra à FIPP d'opter pour le régime SIIC puisqu'à l'issue de l'opération, la part de détention du groupe Acanthe Développement sera inférieure à 60% du capital et des droits de vote de FIPP.

A l'issue de la Distribution en Nature, le Groupe Acanthe Développement détiendra environ 5.88% du capital et des droits de vote de FIPP, et entend rester durablement actionnaire du groupe FIPP.

La Distribution en Nature s'inscrit également dans le cadre des obligations de distribution s'imposant à la société Acanthe Développement du fait de son statut de SIIC.

A ce jour, et d'ici le 31 décembre 2011, Acanthe Développement reste devoir distribuer une somme d'un montant minimum de 69.054.403 Euros à ses actionnaires afin de remplir son obligation de distribution au titre de son statut de SIIC.

A ce titre, eu égard à la valorisation des apports consentis à FIPP préalablement à la distribution par Acanthe Développement des actions FIPP détenues actuellement et des actions FIPP reçues en échange de ces apports, cette distribution devrait permettre de procéder à une distribution excédant l'obligation résiduelle mentionnée ci-dessus.

### 27.3.1.3 *Modalités de la Distribution en Nature*

Le détachement du droit à distribution exceptionnelle interviendra le 28 novembre 2011 et les opérations d'attribution d'actions FIPP au titre de la Distribution en Nature auront lieu le même jour (la « **Date de Mise en Paiement** »).

Pour une (1) action Acanthe détenue, il sera attribué une (1) action FIPP.

La détention par un actionnaire Acanthe Développement d'une action Acanthe Développement donnera automatiquement lieu, sans formalité préalable, à l'attribution d'une action FIPP à compter de la Date de Mise en Paiement.

Pour les ayants droit à la Distribution en Nature détenant des actions Acanthe Développement au porteur ou au nominatif administré :

- a) A compter de la Date de détachement, les intermédiaires financiers adhérents d'Euroclear France créditeront le dividende en numéraire sur le compte de leurs clients y ayant droit ;
- b) A la Date de Détachement, l'établissement financier qui assurera les opérations de centralisation dans le cadre de la Distribution en Nature (la « Banque Centralisatrice »), fera en sorte, par l'intermédiaire d'Euroclear France, que l'ensemble des intermédiaires financiers adhérents d'Euroclear France inscrivent d'office sans intervention de leurs clients, pour le compte des actionnaires Acanthe Développement dont ils assurent la tenue du compte et dont les actions Acanthe Développement auront fait l'objet d'un enregistrement comptable à leur nom à l'issue de la journée comptable précédant la Date de Détachement un nombre d'actions FIPP correspondant au nombre d'actions Acanthe Développement inscrites au compte dudit client;

- c) S'agissant des actions ayant fait l'objet d'un ordre stipulé à règlement-livraison différé (« OSRD ») d'achat, les actions de FIPP détachées de ces actions bénéficieront au négociateur, à charge pour lui de les inscrire au compte du donneur d'ordre acheteur dès la Date de Détachement. Les mêmes règles s'appliqueront *mutatis mutandis* dans le cadre d'un OSRD de vente.

Pour les actionnaires détenant des actions Acanthe Développement au nominatif pur, il sera procédé aux opérations suivantes :

A compter de la Date de Détachement, le nombre entier d'actions de FIPP revenant aux actionnaires sera inscrit dans le registre au nom de chacun des actionnaires au nominatif pur d'Acanthe Développement.

#### **27.3.1.4 Imputation par Acanthe Développement de la Distribution en Nature**

L'attribution par Acanthe Développement des actions FIPP sera effectuée pour leur valeur réelle, soit pour une valeur totale de 72.463.129 Euros, et sera imputée sur le poste Report à nouveau.

#### **27.3.1.5 Régime fiscal de la Distribution en Nature**

Pour la société distributrice, Acanthe Développement, la Distribution en Nature, prélevée sur des bénéfices exonérés pourra entraîner les conséquences fiscales suivantes.

La distribution entrainera tout d'abord la sortie d'actif de la société Acanthe Développement des titres FIPP et la réalisation le cas échéant d'une plus ou moins-value à court terme ne relevant pas du secteur exonéré SIIC, égal à la différence entre le prix de revient des actions FIPP et la valeur pour laquelle ils seront attribués aux actionnaires d'Acanthe Développement.

La distribution pourra ensuite entraîner des conséquences pour les actionnaires.

(i) D'une part, la loi prévoit l'application d'un prélèvement de 20% sur ceux des dividendes prélevés sur des bénéfices 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.

(ii) D'autre part, la loi prévoit l'application d'une retenue à la source sur les dividendes versés à des non-résidents de 19% ou 25% selon la résidence de l'actionnaire, les conventions fiscales pouvant, selon le cas, réduire le taux de la retenue à la source ou exonérer le dividende perçu. Les actionnaires non-résidents d'Acanthe Développement sont invités à prendre conseil auprès d'un spécialiste pour l'appréciation de leur situation particulière.

Pour les actionnaires résidents fiscaux français :

(i) les sociétés assujetties à l'impôt sur les sociétés seront imposables à raison des dividendes perçus sans pouvoir bénéficier du régime des sociétés mères, les dividendes SIIC ne bénéficiant pas du régime des sociétés mères.

(ii) les personnes physiques sont assujetties à raison des dividendes perçus aux prélèvements sociaux dont le taux global a été porté à 13,5% par la loi de finance rectificative pour 2011 du 19 septembre 2011. Elles sont également redevables de l'impôt sur le revenu qui pourra soit être prélevé à la source, au taux de 19% en cas d'option pour le prélèvement forfaitaire libératoire soit être soumis à l'IRPP au barème progressif, avec

application de l'abattement de 40% conformément aux dispositions de l'article 158 du Code Général des Impôts.

Toutefois concernant cet abattement de 40%, dans le cadre des travaux parlementaires de la Commission des Finances de l'Assemblée Nationale sur le projet de loi de finance 2012, la Commission a adopté un amendement pour supprimer l'abattement d'impôt de 40% sur les dividendes distribués par les sociétés SIIC ; Outre la suppression de l'abattement, la commission a adopté un sous-amendement, prévoyant que les titres de SIIC et de sociétés foncières européennes comparables ne pourraient plus être logés dans un plan d'épargne en actions et bénéficier à ce titre de l'exonération d'impôt sur le revenu sur les dividendes distribués.

Les détenteurs de PEA auraient jusqu'au 1er janvier 2013 pour régulariser leur situation. Mais les dividendes de SIIC versés en 2012 dans le cadre d'un PEA ne pourraient bénéficier de l'exonération d'impôt sur le revenu.

### **27.3.2 Information sur les actions FIPP**

La Distribution en Nature portera sur un nombre maximum de 122.471.554 actions FIPP, étant précisé que les actions Acanthe Développement faisant l'objet d'une auto-détention à la date du détachement du droit à dividende n'auront pas droit à la Distribution en Nature.

La Distribution en Nature portera sur l'essentiel des 122.300.089 actions FIPP détenues par Acanthe Développement.

Les informations relatives aux actions FIPP sont fournies dans le présent Prospectus.

### **27.3.3 Incidences de la distribution**

Les états financiers pro forma de FIPP ont été préparés afin d'illustrer l'impact de la réalisation de l'opération avec un effet au 30 juin 2011. Les informations financières pro forma, présentées exclusivement à titre d'illustration, sont fondées sur un certain nombre d'hypothèses, et ne reflètent pas les résultats que FIPP aurait réalisés si l'Apport avait réellement eu lieu le 30 juin 2011. Les tendances reflétées par les états financiers consolidés pro forma ne sont pas nécessairement représentatives de la performance ou des résultats futurs du groupe FIPP.

L'actionnariat FIPP post distribution indiqué ci-après est calculé sur la base de l'actionnariat connu d'Acanthe au 31 octobre 2011.

**27.3.3.1 Incidence de l'opération de distribution en nature sur la quote-part des capitaux propres par action d'Acanthe Développement**

	Nombre d'actions	Capitaux propres part du Groupe (en milliers d'euros)	Capitaux propres part du groupe par action (en euros par action)
Situation avant l'opération	120 771 881	273 056	2,26
Distribution	120 771 881	72 043	0,60
Auto-contrôle	5 681 210	3 389	0,60
Situation après l'opération	120 771 881	204 402	1,69

L'ANR post distribution d'Acanthe Développement s'élève donc à 1,692 € par action.

**27.3.3.2 Incidence de l'opération de distribution en nature sur la quote-part du par action d'Acanthe Développement du bénéfice net consolidé part du Groupe.**

	Nombre d'actions	Résultat net part du Groupe (en milliers d'euros)	Résultat net part du groupe par action (en euros par action)
Situation avant l'opération	120 771 881	5 418	0,04
Distribution	120 771 881	3 609	0,03
Situation après l'opération	120 771 881	1 809	0,01

**27.3.3.3 Incidence de l'opération d'apport et de la distribution en nature sur la répartition du capital et des droits de vote de FIPP.**

	AVANT APPORTS		APPORTS		POST APPORTS		AVANT DISTRIBUTION	
	Actions	% de capital et de droits de vote	Actions	% de capital et de droits de vote	Actions	% de capital et de droits de vote	Actions	% de capital et de droits de vote
Acanthe Développement	2 057 396	82,33%	502 915	0,42%	2 560 311	2,09%	122 300 089	99,86%
Bruxys	92 000	3,68%	0	0,00%	92 000	0,08%		0,00%
Vélo	92 000	3,68%	0	0,00%	92 000	0,08%		0,00%
Baldavine SA	86 043	3,44%	1 533 922	1,28%	1 619 965	1,32%		0,00%
Venus		0,00%	102 952 391	85,81%	102 952 391	84,06%		0,00%
Finplat		0,00%	2 283 236	1,90%	2 283 236	1,86%		0,00%
Sogeb		0,00%	12 700 186	10,59%	12 700 186	10,37%		0,00%
Sous total Alain Duménil	2 327 439	93,13%	119 972 650	100,00%	122 300 089	99,86%	122 300 089	99,86%
Flottant	171 465	6,86%	0	0,00%	171 465	0,14%	171 465	0,14%
<b>Total</b>	<b>2 498 904</b>	<b>100,00%</b>	<b>119 972 650</b>	<b>100,00%</b>	<b>122 471 554</b>	<b>100,00%</b>	<b>122 471 554</b>	<b>100,00%</b>

Postérieurement à la réalisation de la distribution en Nature, le capital social de FIPP s'élèvera à 15.000.000 Euros, divisé en 122.471.554 actions ordinaires entièrement libérées toutes de même catégorie.

La distribution n'a aucun impact sur l'ANR de FIPP.

L'actionnariat de FIPP sera le suivant :

	ACTIONNARIAT FIPP APRES DISTRIBUTION		
	Actions	% de	% de droits de
Monsieur Alain Duménil	137 000	0,11%	0,11%
Rodra Investissement	59 437 076	48,53%	48,53%
Surbak	3 609 401	2,95%	2,95%
Finplat	2 071 808	1,69%	1,69%
Acanthe Développement	1 529 740	1,25%	1,25%
Sous total Alain Duménil	66 785 025	54,53%	54,53%
Flottant	55 686 529	45,47%	45,47%
<b>Total</b>	<b>122 471 554</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

**28 Annexe 1 : Présentation des sociétés dont les titres sont apportés et de leurs principales données chiffrées (les informations sont exprimées en K€)**

**Alliance 1995** est une société par actions simplifiée dont le siège social est situé 2-4 Rue de Lisbonne 75008 PARIS immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 402 509 269, Code APE : 6820B

Elle a été constituée le 13 octobre 1995 pour une durée de 99 ans.

Législation française applicable.

Objet : Tant en France, qu'à l'étranger, acquisition, propriété, gestion de toute valeur mobilière et droits sociaux, ainsi que tous biens et droit immobiliers, achat souscription, vente de tous biens immeubles fonds de commerce actions ou parts de sociétés immobilières, toutes opérations concourant à l'acquisition, la construction et la vente de biens immeubles de toute nature et de tous droits immobiliers.

Dirigeant : Mademoiselle Audrey Soto, Président.

Rémunération et avantages en nature attribués : néant.

Commissaires aux comptes : Titulaire : Monsieur Patrick POLIGONE - 28, rue de Saint-Pétersbourg - 75008 PARIS. Suppléant : Monsieur Loïc PAUTHIER - 9, allée René Perrault - 35000 RENNES. Nommés par Assemblée du 26 juin 2001 – fin de mandat 31.12.2006 – mandat renouvelé par AGO du 29.06.2007 – fin de mandat exercice 31.12.2012.

Conventions particulières : néant.

Lieu de consultation des documents relatifs à la société : siège social.

Capital de 113.270,23 Euros, divisé en 9.380 actions d'une seule catégorie, entièrement libérées, de 12,075718 € de valeur nominale, intégralement détenues par la société VENUS.

Branche d'activité : immobilier province (habitations).

Montant net CA : Cf. données chiffrées ci-après.

Effectif : 0

Filiales : néant.

Renseignements financiers : Cf. données chiffrées ci-après.

**ALLIANCE 1995**

**Comptes sociaux synthétisés**

	30/06/2011	31/12/2010	31/12/2009
Eléments du compte de résultat	6 mois	12 mois	12 mois
Loyers	194	338	171
Autres produits	0	0	0
Dotations aux amortissements	-30	-59	-50
Autres charges	-78	-163	-130
Résultat d'exploitation	86	116	-9
Résultat financier	3 466	-3 818	-158
Résultat exceptionnel	0	0	0
Résultat net	3 552	-3 702	-167

Eléments du bilan			
Actifs immobilisés	2 910	2 937	2 996
Actifs et passifs circulant	11 556	2 430	6 255
Banque et VMP	5 620	11 021	0
Emprunts et dettes financières	-9 205	-9 060	-9 053
Capitaux propres	-10 881	-7 328	-198
dont capital social	-113	-113	-37

**AXONNE** est une société en nom collectif dont le siège social est situé 55 rue Pierre Charron - 75008 PARIS immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 478.748.866, Code APE : 6820B

Elle a été constituée le 27 septembre 2004 pour une durée de 99 ans.

Législation française applicable.

Objet : En France et dans tous pays : acquisition ou construction d'immeubles en vue de la location et détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés ayant cette même activité et plus généralement prises de toutes participations sous toutes formes, dans toutes sociétés, notamment dans le secteur immobilier et financier, opérations commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières, pouvant se rapporter, directement ou indirectement, ou être utiles à l'objet, ou susceptibles d'en favoriser la réalisation.

Dirigeant : Mademoiselle Cécile Durand, Gérant.

Rémunération et avantages en nature attribués : néant.

Commissaires aux comptes : néant.

Conventions particulières : néant.

Lieu de consultation des documents relatifs à la société : siège social.

Capital de 1.000 Euros, divisé en 1.000 parts d'une seule catégorie, entièrement libérées, de 1 € de valeur nominale, intégralement détenues par la société VENUS.

Branche d'activité : holding

Montant net CA : Cf. données chiffrées ci-après

Effectif : 0

Filiales : ADEL SC qui détient des lots de copropriété à Paris d'une valeur d'environ 2,2 M€.

Renseignements financiers : Cf. données chiffrées ci-après

## AXONNE

### Comptes sociaux synthétisés

	30/06/2011	31/12/2010	31/12/2009
Eléments du compte de résultat	6 mois	12 mois	12 mois
Loyers	0	0	0
Autres produits	0	0	0
Dotations aux amortissements	0	0	0
Autres charges	9	-1	12
Résultat d'exploitation	9	-1	12
Résultat financier	-22	321	-421
Résultat exceptionnel	0	0	0
Résultat net	-13	320	-409

Eléments du bilan			
Actifs immobilisés	1 500	1 500	1 129
Actifs et passifs circulant	248	247	264
Banque et VMP	0	0	0
Emprunts et dettes financières	-1 760	-1 425	-1 801
Capitaux propres	12	-322	408
dont capital social	-1	-1	-1

**BRIAULX** est une société civile immobilière dont le siège social est situé 2 Rue de Bassano - 75116 PARIS immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 438.099.921, Code APE : 6820B

Elle a été constituée le 7 juin 2001 pour une durée de 99 ans.

Législation française applicable.

Objet : Acquisition, administration gestion par location ou autre de tous biens immobiliers.

Dirigeant : Mademoiselle Audrey Soto, Gérant.

Rémunération et avantages en nature attribués : néant.

Commissaires aux comptes : néant.

Conventions particulières : néant.

Lieu de consultation des documents relatifs à la société : siège social.

Capital de 1.000 Euros, divisé en 1.000 parts d'une seule catégorie, entièrement libérées, de 1 € de valeur nominale, intégralement détenues par la société VENUS.

Branche d'activité : immobilier province (murs d'hôtels).

Montant net CA : Cf. données chiffrées ci-après.

Effectif : 0

Filiales : néant.

Renseignements financiers : Cf. données chiffrées ci-après.

## BRIAULX

### Comptes sociaux synthétisés

	30/06/2011	31/12/2010	31/12/2009
Eléments du compte de résultat	6 mois	12 mois	12 mois
Loyers	119	510	510
Autres produits	0	0	0
Dotations aux amortissements	-1	-2	-2
Autres charges	-12	-132	-142
Résultat d'exploitation	106	376	366
Résultat financier	-34	-75	-88
Résultat exceptionnel	0	0	0
Résultat net	72	301	278

Eléments du bilan			
Actifs immobilisés	2 926	2 927	2 929
Actifs et passifs circulant	-158	25	2
Banque et VMP	0	1	0
Emprunts et dettes financières	-2 488	-2 444	-2 444
Capitaux propres	-280	-509	-487
dont capital social	-1	-1	-1

**BRIHAM** est une société civile immobilière dont le siège social est situé 15 Rue de la Banque - 75002 PARIS immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 438 099 897, Code APE : 6820B

Elle a été constituée le 7 juin 2001 pour une durée de 99 ans.

Législation française applicable.

Objet : Acquisition, administration gestion par location ou autre de tous biens immobiliers.

Dirigeant : Monsieur Fabien Briziou, Gérant.

Rémunération et avantages en nature attribués : néant.

Commissaires aux comptes : néant.

Conventions particulières : néant.

Lieu de consultation des documents relatifs à la société : siège social.

Capital de 1.000 Euros, divisé en 439.600 parts d'une seule catégorie, entièrement libérées, de 0,0022748 € de pair, intégralement détenues par la société VENUS.

Branche d'activité : immobilier région parisienne (murs d'hôtel).

Montant net CA : Cf. données chiffrées ci-après.

Effectif : 0

Filiales : néant.

Renseignements financiers : Cf. données chiffrées ci-après.

## BRIHAM

### Comptes sociaux synthétisés

	30/06/2011	31/12/2010	31/12/2009
Eléments du compte de résultat	6 mois	12 mois	12 mois
Loyers	231	464	450
Autres produits	0	0	10
Dotations aux amortissements	-21	-43	-43
Autres charges	-23	-50	-49
Résultat d'exploitation	187	371	368
Résultat financier	-29	-64	-71
Résultat exceptionnel	0	0	0
Résultat net	158	307	297

Eléments du bilan			
Actifs immobilisés	2 142	2 162	2 205
Actifs et passifs circulant	84	315	211
Banque et VMP	129	5	0
Emprunts et dettes financières	-2 132	-2 110	-2 054
Capitaux propres	-223	-372	-362
dont capital social	-1	-1	-1

**SCI LES DAUPHINS** est une société civile immobilière dont le siège social est situé 2-4 Rue de Lisbonne - 75002 PARIS immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 415.254.473, Code APE : 6820B

Elle a été constituée le 19 janvier 1998 pour une durée de 99 ans.

Législation française applicable.

Objet : Acquisition, gestion, administration de tous immeubles et droits immobiliers par bail ou autrement.

Dirigeant : Mademoiselle Audrey Soto, Gérant.

Rémunération et avantages en nature attribués : néant.

Commissaires aux comptes : néant.

Conventions particulières : néant.

Lieu de consultation des documents relatifs à la société : siège social.

Capital de 1.000 Euros, divisé en 439.600 parts d'une seule catégorie, entièrement libérées, de 0,0022748 € de pair, intégralement détenues par la société BALDAVINE.

Branche d'activité : immobilier province (centre commercial).

Montant net CA : Cf. données chiffrées ci-après.

Effectif : 0

Filiales : néant.

Renseignements financiers : Cf. données chiffrées ci-après.

## DAUPHINS

### Comptes sociaux synthétisés

	30/06/2011	31/12/2010	30/12/2009
Eléments du compte de résultat	6 mois	12 mois	12 mois
Loyers	57	102	130
Autres produits	2	0	3
Dotations aux amortissements	-14	-23	-24
Autres charges	-28	-33	-29
Résultat d'exploitation	17	46	80
Résultat financier	-1	-2	-1
Résultat exceptionnel	0	0	0
Résultat net	16	44	79

Eléments du bilan			
Actifs immobilisés	211	214	221
Actifs et passifs circulant	13	22	47
Banque et VMP	1	0	0
Emprunts et dettes financières	-152	-135	-132
Capitaux propres	-73	-101	-136
dont capital social	-2	-2	-2

**FINANCE CONSULTING** est une société anonyme de droit belge dont le siège social est situé 18, avenue Delleur 1170 WATERMAEL - BOITSFORT immatriculée au Registre des personnes morale sous le numéro 0452.016.337

Elle a été constituée le 14 janvier 1994 pour une durée illimitée.

Législation belge applicable.

Objet : Rendre des services d'étude, d'organisation et de conseil en matière commerciale, financière et informatique. S'approprier, donner ou prendre en location, ériger, aliéner ou échanger tous biens meubles ou immeubles, d'exploitation ou d'équipement, et d'une manière générale entreprendre toutes opérations commerciales, industrielles ou financières se rapportant directement ou indirectement à son objet social, y compris la sous-traitance en général et l'exploitation de tous droits intellectuels et de propriété industrielle ou commerciale y relatifs; elle peut acquérir à titre d'investissement tous biens meubles ou immeubles, même sans rapport direct ou indirect avec l'objet social de la société. Pourvoir à l'administration et à la liquidation de toutes sociétés liées ou avec lesquelles il existe un lien de participation et consentir tous prêts à celles-ci, sous quelque forme et quelque durée que ce soit. Prendre un intérêt par voie d'apport en numéraire ou en nature, de fusion, de souscription, de participation, d'intervention financière ou autrement, dans toutes sociétés ou entreprises existantes ou à créer en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet serait identique, analogue ou connexe au sien, ou de nature à favoriser le développement de son objet social.

Administrateur délégué : Mademoiselle Cécile Durand

Rémunération et avantages en nature attribués : néant.

Commissaires aux comptes : néant

Conventions particulières : néant.

Lieu de consultation des documents relatifs à la société : siège social.

Capital de 61.973,38 Euros, divisé en 2.500 actions d'une seule catégorie, entièrement libérées, de 24,789352 € de valeur nominale, intégralement détenues par la société VENUS.

Branche d'activité : immobilier étranger (hôtel particulier à Bruxelles).

Montant net CA : 0

Effectif : 0

Filiales : Trénubel SA.

Renseignements financiers : Cf. données chiffrées ci-après

## FINANCE CONSULTING

### Comptes sociaux synthétisés

	30/06/2011	31/12/2010	30/12/2009
Eléments du compte de résultat	6 mois	12 mois	12 mois
Loyers	0	0	315
Autres produits	59	0	0
Dotations aux amortissements	-91	-166	-166
Autres charges	-99	-198	-497
Résultat d'exploitation	-131	-364	-348
Résultat financier	-411	54	0
Résultat exceptionnel	0	0	0
Résultat net	-542	-310	-348
Eléments du bilan			
Actifs immobilisés	2 581	2 519	2 685
Actifs et passifs circulant	-8 564	-5 135	-4 987
Banque et VMP	2 833	8	5
Emprunts et dettes financières	0	0	0
Capitaux propres	3 150	2 608	2 297
dont capital social	-62	-62	-62

**KENTANA SA** est une société anonyme de droit luxembourgeois dont le siège social est situé 3, avenue Pasteur L2311 LUXEMBOURG immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B109516

Elle a été constituée le 30 juin 2005 pour une durée illimitée.

Législation luxembourgeoise applicable.

Objet : Toutes les opérations se rapportant directement ou indirectement à la prise de participations sous quelque forme que ce soit, à l'administration, à la gestion, au contrôle et à la mise en valeur de participations dans toutes sociétés établies en Europe ou même hors de l'Europe. Employer ses fonds à la création, à la gestion, à la mise en valeur et à la liquidation d'un portefeuille se composant de tous titres et brevets de toute origine, participer à la création, au développement et au contrôle de toute entreprise, acquérir par voie d'apport, de souscription, de prise ferme ou d'option d'achat et de toute autre manière, tous titres et brevets, les réaliser par voie de vente, de cession, d'échange ou autrement, faire mettre en valeur ces affaires et brevets, accorder aux sociétés auxquelles elle s'intéresse tous concours et prêts, avances ou garanties. Prendre toutes les mesures pour sauvegarder ses droits et faire toutes opérations généralement quelconques qui se rattachent à son objet ou qui le favorisent.

Administrateurs : FIDESCO SA, Luc BRAUN, Horst SCHNEIDER

Rémunération et avantages en nature attribués : néant.

Commissaires aux comptes : Monsieur Eric HERREMANS - 39, allée Scheffer – L2520 LUXEMBOURG. Nommés par Assemblée du 30 juin 2005 et renouvelé par l'Assemblée du 17 février 2011 – fin de mandat exercice 30.09.2016.

Conventions particulières : néant.

Lieu de consultation des documents relatifs à la société : siège social.

Capital de 31.000 Euros, divisé en 310 actions d'une seule catégorie, entièrement libérées, de 100 € de valeur nominale, intégralement détenues par la SOCIETE DE GESTION DE BERGOUGNAN & SES ENFANTS

Branche d'activité : holding

Montant net CA : 0

Effectif : 0

Filiales : HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA (un bien immobilier à Londres).

Renseignements financiers : Cf. données chiffrées ci-après.

## KENTANA

### Comptes sociaux synthétisés

	30/06/2011	31/12/2010	30/12/2009
Eléments du compte de résultat	6 mois	12 mois	12 mois
Loyers			
Autres produits			
Dotations aux amortissements			
Autres charges	-12		
Résultat d'exploitation	-12	0	0
Résultat financier	-31		
Résultat exceptionnel			
Résultat net	-43	0	0
Eléments du bilan			
Actifs immobilisés	7 410		
Actifs et passifs circulant	-7 422		
Banque et VMP	0		
Emprunts et dettes financières			
Capitaux propres	12		
dont capital social	-31		

**SCI LE BREVENT** est une société civile immobilière dont le siège social est situé 55 Rue Pierre Charron - 75008 PARIS immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 415.254.663, Code APE : 6820B

Elle a été constituée le 19 janvier 1998 pour une durée de 99 ans.

Législation française applicable.

Objet : Acquisition, gestion, administration de tous immeubles et droits immobiliers par bail ou autrement.

Dirigeant : Mademoiselle Cécile Durand, Gérant.

Rémunération et avantages en nature attribués : néant.

Commissaires aux comptes : néant.

Conventions particulières : néant.

Lieu de consultation des documents relatifs à la société : siège social.

Capital de 2 257 967,86 Euros, divisé en 148 113 parts d'une seule catégorie, entièrement libérées, de 15,24 € de pair, intégralement détenues par la société VENUS.

Dernière augmentation de capital : 5 août 2011

Branche d'activité : immobilier province (murs d'hôtels).

Montant net CA : Cf. données chiffrées ci-après.

Effectif : 0

Filiales : néant.

Renseignements financiers : Cf. données chiffrées ci-après.

## LE BREVENT

### Comptes sociaux synthétisés

	30/06/2011	31/12/2010	30/12/2009
Eléments du compte de résultat	6 mois	12 mois	12 mois
Loyers	-1	11	39
Autres produits			
Dotations aux amortissements		1	-6
Autres charges	2	-24	-50
Résultat d'exploitation	1	-12	-17
Résultat financier	8	10	-16
Résultat exceptionnel		557	
Résultat net	9	555	-33
Eléments du bilan			
Actifs immobilisés	0	0	355
Actifs et passifs circulant	11	504	-4
Banque et VMP			
Emprunts et dettes financières	1	4	-431
Capitaux propres	-12	-508	80
dont capital social	-2	-2	-2

**SC LE ROUSSEAU** est une société civile dont le siège social est situé 2-4 Rue de Lisbonne - 75008 PARIS immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 415.254.663, Code APE : 6820B.

Elle a été constituée le 4 juillet 1997 pour une durée de 99 ans.

Législation française applicable.

Objet : Acquisition, aménagement administration gestion et plus généralement l'exploitation par bail, location ou autrement d'un immeuble que la société se propose d'acquérir et toutes opérations financières, mobilières ou immobilières de caractère purement civil et se rattachant à l'objet social.

Dirigeant : Monsieur Fabien Briziou, Gérant.

Rémunération et avantages en nature attribués : néant.

Commissaires aux comptes : néant.

Conventions particulières : néant.

Lieu de consultation des documents relatifs à la société : siège social.

Capital de 1.524 Euros, divisé en 100 parts d'une seule catégorie, entièrement libérées, de 15,24 € de valeur nominale, intégralement détenues par la société VENUS.

Branche d'activité : immobilier région parisienne (bureaux).

Montant net CA : Cf. données chiffrées ci-après.

Effectif : 0

Filiales : néant.

Renseignements financiers : Cf. données chiffrées ci-après.

## LE ROUSSEAU

### Comptes sociaux synthétisés

	30/06/2011	31/12/2010	30/12/2009
Eléments du compte de résultat	6 mois	12 mois	12 mois
Loyers	72	116	83
Autres produits			
Dotations aux amortissements	-15	-215	-51
Autres charges	-87	-135	-221
Résultat d'exploitation	-30	-234	-189
Résultat financier	-30	-63	-73
Résultat exceptionnel			
Résultat net	-60	-297	-262
Eléments du bilan			
Actifs immobilisés	1 542	1 567	1 618
Actifs et passifs circulant	-1 452	-1 715	53
Banque et VMP	0	0	
Emprunts et dettes financières	0	0	-1 784
Capitaux propres	-90	148	112
dont capital social	-2	-2	-2

**SAMRIF** est une société en nom collectif dont le siège social est situé 55 Rue Pierre Charron - 75008 PARIS immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 389.164.617, Code APE : 6619A.

Elle a été constituée le 16 novembre 1992 pour une durée de 50 ans.

Législation française applicable.

Objet : 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.

Dirigeant : Mademoiselle Audrey Soto, Gérant.

Rémunération et avantages en nature attribués : néant.

Commissaires aux comptes : néant.

Conventions particulières : néant.

Lieu de consultation des documents relatifs à la société : siège social.

Capital de 15.244,90 Euros, divisé en 2.000 parts d'une seule catégorie, entièrement libérées, intégralement détenues par la société VENUS.

Branche d'activité : immobilier région parisienne (centre commercial).

Montant net CA : Cf. données chiffrées ci-après.

Effectif : 0

Filiales : néant.

Renseignements financiers : Cf. données chiffrées ci-après.

## SAMRIF

### Comptes sociaux synthétisés

	30/06/2011	31/12/2010	30/12/2009
Eléments du compte de résultat	6 mois	12 mois	12 mois
Loyers	85	169	206
Autres produits			
Dotations aux amortissements	-41	-23	-89
Autres charges	-307	-249	-324
Résultat d'exploitation	-263	-103	-207
Résultat financier	-47	-88	-98
Résultat exceptionnel			
Résultat net	-310	-191	-305
Eléments du bilan			
Actifs immobilisés	1 506	1 581	1 585
Actifs et passifs circulant	-2 549	-2 426	46
Banque et VMP	0	0	
Emprunts et dettes financières	-111	1	-2 284
Capitaux propres	1 154	653	653
dont capital social	-15	-15	-15

**SFIF** est une société par actions simplifiée dont le siège social est situé 2-4 Rue de Lisbonne - 75008 PARIS immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 542.046.792, Code APE : 6820B.

Elle a été constituée le 19 janvier 1954 pour une durée expirant le 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Législation française applicable.

Objet : L'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location et la prise de participation directe ou indirecte dans des sociétés ayant cette même activité.

Dirigeant : Mademoiselle Audrey Soto, Président.

Rémunération et avantages en nature attribués : néant.

Commissaires aux comptes : Titulaire : AUDIT ET CONSEIL UNION, 17 bis rue Joseph de Maistre - 75876 – PARIS cedex 18. Suppléant : SOGEC AUDIT, 11 rue de Rome - 75008 – PARIS. Nommés lors de l'AGO du 25/09/2007. Renouvelés par DAU du 07.04.2010. Prochains renouvellement pour les comptes clos le 31.12.2015 à l'AG 2016.

Conventions particulières : néant.

Lieu de consultation des documents relatifs à la société : siège social.

Capital de 37.000 Euros, divisé en 2.500 actions d'une seule catégorie, entièrement libérées, intégralement détenues par la société VENUS.

Branche d'activité : immobilier province (terrain).

Montant net CA : Cf. données chiffrées ci-après.

Effectif : 0

Filiales : néant.

Renseignements financiers : Cf. données chiffrées ci-après.

## SFIF

### Comptes sociaux synthétisés

	30/06/2011	31/12/2010	30/12/2009
<b>Eléments du compte de résultat</b>	6 mois	12 mois	12 mois
Loyers		71	545
Autres produits			
Dotations aux amortissements			-59
Autres charges	-3	-70	-93
Résultat d'exploitation	-3	1	393
Résultat financier	106	92	-102
Résultat exceptionnel		3 509	
Résultat net	103	3 602	291
<b>Eléments du bilan</b>			
Actifs immobilisés	68	68	4 100
Actifs et passifs circulant	2 503	6 002	639
Banque et VMP	0	0	1
Emprunts et dettes financières	0		-1 980
Capitaux propres	-2 571	-6 070	-2 760
dont capital social	-37	-37	-37

**SCI LE VOLTAIRE** est une société civile immobilière dont le siège social est situé 55 Rue Pierre Charron - 75008 PARIS immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 412.883.670, Code APE : 6820B.

Elle a été constituée le 4 juillet 1997 pour une durée de 99 ans.

Législation française applicable.

Objet : Acquisition, aménagement administration gestion et plus généralement l'exploitation par bail, location ou autrement d'un immeuble que la société se propose d'acquérir et toutes opérations financières, mobilières ou immobilières de caractère purement civil et se rattachant à l'objet social.

Dirigeant : Mademoiselle Cécile Durand, Gérant.

Rémunération et avantages en nature attribués : néant.

Commissaires aux comptes : néant.

Conventions particulières : néant.

Lieu de consultation des documents relatifs à la société : siège social.

Capital de 3.566,16 Euros, divisé en 234 parts d'une seule catégorie, entièrement libérées, de 15,24 € de valeur nominale, intégralement détenues par la société VENUS.

Branche d'activité : immobilier région parisienne (bureaux).

Montant net CA : Cf. données chiffrées ci-après.

Effectif : 0

Filiales : néant.

Renseignements financiers : Cf. données chiffrées ci-après.

## VOLTAIRE

### Comptes sociaux synthétisés

	30/06/2011	31/12/2010	30/12/2009
Eléments du compte de résultat	6 mois	12 mois	12 mois
Loyers	122	250	258
Autres produits			
Dotations aux amortissements	-34	-67	-54
Autres charges	-88	-202	-216
Résultat d'exploitation	0	-19	-12
Résultat financier	-16	-28	-15
Résultat exceptionnel			
Résultat net	-16	-47	-27
Eléments du bilan			
Actifs immobilisés	1 567	1 595	1 645
Actifs et passifs circulant	-71	-87	48
Banque et VMP	0	0	
Emprunts et dettes financières	-1 134	-1 177	-1 343
Capitaux propres	-362	-331	-350
dont capital social	-4	-4	-4

## **29 Annexe 2 : Rapports CBRE**

### *1/ Attestation*

#### **RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIÈRE PRÉPARÉ PAR LES ÉVALUATEURS INDÉPENDANTS D'ACANTHE DÉVELOPPEMENT**

##### ***Instructions données aux experts évaluateurs***

*En accord avec vos instructions, nous avons valorisé, au 30 juin 2011 (« date de l'évaluation »), les actifs détenus en pleine propriété ou en bail à construction directement par ACANTHE DÉVELOPPEMENT (« la Société ») tels que mentionnés dans nos rapports de valorisation spécifiques à chaque actif. Ce rapport a été rédigé afin d'être intégré dans le Document de Référence de la Société.*

*Les évaluations ont été menées localement par nos équipes d'expertise. Afin de déterminer une valeur de marché pour chaque actif nous avons pris en considération les transactions immobilières au niveau Français et pas uniquement les transactions domestiques.*

*Nous confirmons que notre opinion sur la valeur de marché a été revue au regard des autres expertises menées en France afin d'avoir une approche consistante et de prendre en considération toutes les transactions et informations disponibles sur le marché.*

*Les évaluations sont fondées sur la méthode de comparaison ou la méthode par le rendement qui sont régulièrement utilisées pour ces types d'actifs complétée pour certains cas de la méthode d'actualisation des flux.*

##### ***Fondements des expertises et hypothèses***

*Nous décrivons ci-dessous les fondements et les hypothèses que nous avons utilisées afin de préparer nos évaluations. Nous confirmons que nos évaluations ont été menées en accord avec les sections correspondantes du Code de conduite de la 68 Ediction du RICS Valuation Standards (le « Red Book »). Ce dernier est une base des évaluations acceptée à l'échelle internationale. Nos évaluations respectent les règles comptables IFRS et les standards et recommandations édités par l'IVSC.*

*Les expertises ont également été établies au regard de la recommandation AMF sur la présentation des éléments d'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiée le 8 février 2010.*

*Nous attestons que nous avons préparé nos expertises en tant qu'évaluateurs externes, tels que définis dans les standards du Red Book RICS, et que nos évaluations sont également conformes aux principes généraux.*

*Nos évaluations correspondent à des valeurs de marché et sont reportées en valeurs brutes (valeur de marché hors droits et frais de mutation).*

*La valeur de marché est définie comme : « Le montant estimé pour lequel un actif s'échange à la date de l'évaluation entre un vendeur et un acheteur volontaires pour une transaction équilibrée, précédée d'une période de commercialisation et dans laquelle les parties ont agi en connaissance de cause de façon prudente et non contrainte ».*

##### ***Date de l'évaluation***

*La date effective de l'évaluation est le 30 juin 2011.*

##### ***Informations***

*Nous avons supposé que les informations sur les actifs fournies par la Société sont complètes et exactes. En outre nous avons considéré que toutes les informations connues des collaborateurs de la Société et pouvant impacter la valeur, telles que les commercialisations en cours ou les diverses obligations légales, nous ont été communiquées et qu'elles sont à jour.*

##### ***Surfaces des actifs***

*Nous n'avons pas effectué de mesurage des actifs et nous nous sommes fondés sur les surfaces qui nous ont été communiquées.*

##### ***Analyses environnementales et conditions des sols***

*Il ne nous a pas été demandé de mener une analyse environnementale et nous n'avons pas investigué les évènements passés afin de déterminer si les sols ou les structures des actifs sont ou ont été contaminés. Sauf information contraire nous sommes partis du principe que les actifs ne sont pas ou probablement pas contaminés et que l'état des terrains n'affecte par leur utilisation actuelle ou future.*

### **Plans**

*Nous n'avons pas vu les permis de construire et nous considérons que les biens ont été érigés, sont occupés et utilisés sur la base des autorisations en vigueur et que les recours légaux ont été purgés. Nous considérons que les actifs sont conformes aux dispositions légales et aux règles d'urbanisme, notamment en ce qui concerne les règles en matière de structures, incendies, santé et sécurité. Nous considérons également que les extensions en cours de construction satisfont les règles d'urbanisme et que les permis nécessaires ont été obtenus.*

### **Titres de propriété et états locatifs**

*Nous nous sommes fondés sur les états locatifs, résumés des revenus complémentaires, des charges non récupérables des investissements et des plans d'affaires qui nous ont été fournis.*

*Les titres de propriété des actifs existent et nous ont été fournis et pris en compte dans les évaluations.*

### **État des actifs**

*Nous avons noté l'état général de chaque actif au cours de nos visites. Notre mission n'inclut pas de volet technique concernant la structure des bâtiments, mais nous avons précisé ce qui nécessiterait selon nous une rénovation appropriée. Les actifs ont été expertisés sur la base de l'information fournie par la Société selon laquelle aucun matériau dangereux n'a été utilisé dans leur construction.*

### **Taxation**

*Nos évaluations ont été menées sans prendre en compte les éventuels frais ou taxes devant être engagés dans le cas d'une cession. Toutes les données utilisées excluent la taxe sur la valeur ajoutée.*

### **Confidentialité et publication**

*Enfin et en accord avec notre pratique habituelle nous confirmons que nos rapports d'expertise sont confidentiels et adressés uniquement à la Société. Aucune responsabilité n'est acceptée vis-à-vis de tiers ; et ni les rapports d'expertise en intégralité ni les extraits de ces rapports ne peuvent être publiés dans un document, déclaration, circulaire ou communication avec des tiers sans notre accord écrit, portant aussi bien sur la forme que sur le contexte dans lesquels ils peuvent paraître. En signant ce rapport chaque expert le fait pour son propre compte et uniquement pour son propre travail d'expertise.*

*Denis FRANCOIS  
Président*

## 2/ Rapport condensé détaillé sur les biens apportés à FIPP

FIPP  
TGOU/SDAC/D201100946

### **FIPP**

#### **A L'ATTENTION DE**

MADAME FLORENCE SOUCEMARIANADIN  
2, RUE DE BASSANO  
75116 PARIS

Notre Ref: D201100946

Personnel et Confidentiel

### MISSION

Vous nous avez consultés le 12 juin 2011 afin d'effectuer l'évaluation d'un portefeuille de 10 actifs immobiliers à usage mixte, comprenant des bureaux, commerces, logements et hôtels.

Il s'agit de l'actualisation des expertises réalisées au 31 décembre 2010.

### OBJECTIFS DE LA MISSION ET DATE D'EVALUATION

L'objet de la mission, tel qu'il a été défini dans le Contrat d'évaluation est rappelé ci-après :

« Le Client confie à CB Richard Ellis Valuation la mission d'expertiser la valeur vénale au 30 juin 2011 dans le cadre de la publication des comptes selon le régime SIIC. »

La date d'expertise est établie au 30 juin 2011.

### CONFIDENTIALITÉ

CB RICHARD ELLIS VALUATION adhère à la CHARTE DE L'EXPERTISE EN EVALUATION IMMOBILIERE élaborée en 1998 et actualisée en 2006 (3<sup>ème</sup> édition), qui pose les conditions générales d'exercice de la profession d'expert en évaluation immobilière et les principes déontologiques communs s'appliquant aux experts.

Le respect des règles de confidentialité et de déontologie est régulièrement vérifié par des auditeurs externes. Les informations communiquées à CB RICHARD ELLIS VALUATION ne pourront être utilisées pour d'autres usages que l'estimation des immeubles (sauf instruction ou autorisation expresse du client).

Nos Expertises et Rapports sont strictement confidentiels et destinés aux parties désignées ou à leurs conseillers professionnels dans le but spécifique auquel ils se réfèrent et leur contenu ne doit en aucun cas être divulgué ou utilisé à d'autres fins.

Tout ou partie de nos rapports, toute référence à ces derniers, ne doivent pas figurer dans un document diffusé, une Circulaire ou un état, publié ou divulgué oralement à une tierce personne sans autorisation écrite préalable de notre part concernant la forme et le contexte d'une telle publication ou divulgation. Cette autorisation est requise, que CB Richard Ellis soit cité dans ce document ou non et que les rapports soient associés à d'autres ou non.

## STATUT DE L'EXPERT

Toutes les évaluations sont effectuées conformément à la **Charte de l'expertise en Evaluation Immobilière** (3<sup>ème</sup> édition – Juin 2006) et au Manuel d'Expertise et d'Evaluation, publié par l'Institution **Royale des Chartered Surveyors (RICS)** et sont effectuées par des experts qualifiés selon les principes définis dans ce rapport.

Nous vous confirmons que :

- Notre société n'a pas de conflit d'intérêt : ni avec le client, ni avec les biens immobiliers.
- En dehors de la mission et des honoraires d'expertises, la société ne bénéficie d'aucun avantage, tant en termes financiers qu'en termes de prestations de toute nature, ceci afin de garantir le caractère d'indépendance de la société et de son expertise.
- La réalisation des expertises par la société a été effectuée en accord avec les règles provenant du « Appraisal and Valuation Manual » réalisé par la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), ainsi que suivant les règles d'évaluation et d'expertise en vigueur en France.

## FORMAT DU RAPPORT

Dans le cadre de notre étude, nous avons établi des rapports individuels qui détaillent toutes les hypothèses prises en compte en vue d'estimer la valeur locative et la valeur vénale des actifs immobiliers.

Les principes généraux en annexe 1 de ce rapport détaillent le traitement des différents aspects des propriétés, tout en incorporant les hypothèses et les définitions.

Nous attirons spécialement votre attention sur ces points.

## VISITE

Les visites des sites avaient été réalisées de manière extérieure et intérieure par des représentants de la société CB Richard Ellis lors des précédentes campagnes d'expertise. Pour cette campagne d'actualisation il n'a pas été réalisé de nouvelle visite.

Les dates précises de visite sont spécifiées dans les rapports individuels.

## DOCUMENTS FOURNIS

Dans le cadre de notre étude, nous nous sommes basés sur les informations communiquées par Mr. Kaled Bélage, Madame Florence Souce, représentants de la société Acanthe Développement.

Liste des éléments fournis :

Pour préparer cette évaluation, nous nous sommes fondés sur des informations qui nous ont été fournies par notre mandant.

- Etats locatifs au 30/06/2011,
- Titre de propriétés des actifs du portefeuille Acanthe Développement,
- Liste des budgets de travaux pour les immeubles concernés,
- Etat des charges des immeubles,

Divers documents, tels que les nouveaux baux signés, des autorisations relatives aux usages des bâtiments, des relevés de géomètres-expert, nous ont été fournis pour certains immeubles.

La liste des documents est détaillée et spécifiée dans les rapports individuels.

Dans le cas où certaines informations se révéleraient être incorrectes ou si d'autres données venaient à nous être proposés, cela pourrait avoir des répercussions sur notre expertise. Dans ce cas, nous réserverions la possibilité de modifier notre étude en conséquence.

OBSERVATIONS - RESERVES

S'agissant de la prise en compte dans nos calculs du régime applicable en cas de mutation, nous retenons un montant forfaitaire calculé selon le régime auquel les biens expertisés seraient soumis.

Ainsi, le montant des frais d'acquisition, en cas de transaction assujettie aux droits de mutation, est forfaité à 6,20 % pour les ventes de locaux commerciaux et professionnels.

En cas de transaction assujettie à la TVA, la réforme du 11 mars 2010, portant modification des conditions d'assujettissement au régime de la T.V.A., subordonne son application dans le cadre des cessions de biens immobiliers, à des engagements ou options prises par les parties.

Concernant ces options et engagements éventuels, ils ne sont connus qu'une fois la transaction passée. Par conséquent, sans connaissance précise de tous ces paramètres, nous avons réalisé la présente expertise en nous situant conventionnellement dans le cas de figure le plus probable, et en posant implicitement certaines hypothèses.

La responsabilité de CBRE Valuation ne saurait être engagée dans l'éventualité de l'application de conditions fiscales différentes de celles retenues dans la présente expertise.

L'actualité du développement durable est forte (pression de l'opinion publique, réglementation en évolution, prise de conscience des acteurs du marché) et pourrait faire évoluer les valeurs dans l'avenir. Nos évaluations à ce jour peuvent ne pas prendre en compte les futures appréciations du marché ainsi que les évolutions réglementaires.

**METHODOLOGIE APPLIQUEE  
POUR L'EVALUATION**

Nous communiquons notre estimation de la Valeur Vénale (« Market Value ») des actifs à la date d'Expertise.

Nous utilisons le logiciel Circle et la méthode d'actualisation des flux futurs « Hardcore ».

Celle-ci 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 scénarios 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, nous déduisons les charges non récupérables, à l'aide de ratios standards.

Les flux nets sont ensuite actualisés à l'aide d'un « Equivalent Yield » 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.

Le Taux de Rendement Net Initial représente ensuite le rapport entre le loyer net à la date d'Expertise, et la Valeur Vénale Droits Inclus de l'actif.

Enfin, la Valeur Vénale Nette au m<sup>2</sup> obtenue est analysée à titre de recoupement.

## DEFINITIONS

### A/ VALEUR VENALE

La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier peut raisonnablement être cédé en cas de mise en vente amiable au moment de l'Expertise, en supposant que les conditions suivantes ont été réunies :

- la libre volonté du vendeur,
- un délai raisonnable de négociation compte-tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- la stabilité du marché et de la valeur pendant cette période,
- des conditions de mise en vente et de publicité considérées comme normales,
- que les parties en présence ne soient pas influencées par des raisons de convenance exceptionnelles.

La valeur vénale d'un bien immobilier peut être, selon les cas :

- la valeur du bien libre ou supposé tel,
- la valeur du bien "occupé" ; celle-ci tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Elle dépend donc des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

Elle peut également être définie :

- soit en partant de son usage actuel et en le supposant poursuivi,
- soit en envisageant une utilisation alternative.

### B/ VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ

Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée. La notion de valeur locative de marché implique qu'il n'y a pas, parallèlement à la conclusion du bail, de versement d'une somme en capital soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée). La valeur locative de marché est exprimée hors droit de bail ou hors TVA, et hors charges locatives ou de toute autre nature refacturées au preneur.

#### C/ REVENU NET

Il se définit comme le loyer annuel et les éventuels autres revenus générés par l'immeuble desquels on soustrait l'ensemble des frais annuels supporté par le propriétaire et découlant de la nature intrinsèque de l'immeuble, mais indépendants de la personnalité du propriétaire.

A titre d'exemple, mais de manière non exhaustive, on peut citer, parmi les éléments à déduire : les honoraires ou frais de gestion, les assurances d'immeubles, la taxe foncière et les travaux d'entretien courant (sauf si ceux-ci sont remboursés par les locataires) ainsi que les grosses réparations. Ce revenu net annuel constitue l'assiette à laquelle est appliqué le taux de rendement sur le revenu net. C'est également ce revenu net qui sert de base dans les actualisations de flux futurs. Le revenu net potentiel correspond au revenu net perçu + la valeur locative des locaux vacants.

#### D/ TAUX DE RENDEMENT

Dans les méthodes d'estimation de la valeur vénale par capitalisation d'un revenu, plusieurs types de taux sont susceptibles d'être retenus. Sont principalement utilisés :

##### 1 - Le taux de rendement net théorique

Il 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.

##### 2 - Le taux de rendement net effectif

Il résulte du rapport entre les loyers effectivement perçus (hors taxes, hors charges) et la valeur vénale de l'immeuble occupé, frais d'acquisition compris.

**PORTEFEUILLE**

Le portefeuille consiste en 11 actifs répartis de la manière suivante:

- 1 actif situé à Paris
- 3 actifs en Région Parisienne
- 6 actifs en province (Fereny Voltaire, et le département Savoie et de Haute-Savoie).
- 1 actif à Bruxelles

Vous trouverez ci-dessous la liste des actifs de la foncière FIPP :

Actif	Code Postale	Ville	Surface Totale
1 allée Jean Jacques Rousseau	77 185	Lognes	2 696,00 m <sup>2</sup>
2 allée Voltaire	77 185	Lognes	2 697,00 m <sup>2</sup>
Clos La Garenne, Fresnes	94 260	Fresnes	4 825,00 m <sup>2</sup>
Le Varet	73 700	ARCS 2000	8 074,00 m <sup>2</sup>
Le Varet -bail à construction	73 700	ARCS 2000	7 160,00 m <sup>2</sup>
L'Aujon	74 300	Flaine	6 347,00 m <sup>2</sup>
Le Totem	74 300	Flaine	4 967,00 m <sup>2</sup>
Cave Résidence La Forêt	74 300	Flaine	
Megève	74 120	Megève	939,70 m <sup>2</sup>
8 Rue Chazelles	75 017	Paris	428,00 m <sup>2</sup>
9 avenue de l'astronomie	1 210	Bruxelles	3 043,00 m <sup>2</sup>
Les Dauphins - avenue Voltaire	01210	Fereny Voltaire	769,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>			

Le portefeuille FIPP représente une surface totale 41 945.70 m<sup>2</sup> composé d'immeubles de bureaux, d'habitation avec des chalets en Haute-Savoie, un établissement de tourisme (Club Med) et des hôtels.

**SITUATION LOCATIVE**

Au 30/06/2011, le loyer du portefeuille FIPP est de 2 071 805 € par an HT HC, se décomposant comme suit :

Actif	Code Postale	Ville	Surface Totale	Loyer Brut
1 allée Jean Jacques Rousseau	77 185	Lognes	2 696,00 m <sup>2</sup>	67 496 €
2 allée Voltaire	77 185	Lognes	2 697,00 m <sup>2</sup>	133 449 €
Clos La Garenne, Fresnes	94 260	Fresnes	4 825,00 m <sup>2</sup>	114 853 €
Le Varet	73 700	ARCS 2000	8 074,00 m <sup>2</sup>	376 308 €
Le Varet -bail à construction	73 700	ARCS 2000	7 160,00 m <sup>2</sup>	- €
L'Aujon	74 300	Flaine	6 347,00 m <sup>2</sup>	530 000 €
Le Totem	74 300	Flaine	4 967,00 m <sup>2</sup>	390 000 €
Cave Résidence La Forêt	74 300	Flaine		
Megève	74 120	Megève	939,70 m <sup>2</sup>	304 787 €
8 Rue Chazelles	75 017	Paris	428,00 m <sup>2</sup>	47 295 €
9 avenue de l'astronomie	1 210	Bruxelles	3 043,00 m <sup>2</sup>	- €
Les Dauphins - avenue Voltaire	01210	Femey Voltaire	769,00 m <sup>2</sup>	107 617 €
<b>TOTAL</b>				<b>2 071 805 €</b>

**VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ**

Nous avons estimé au 30/06/2011, pour le portefeuille FIPP, une valeur locative de marché globale de **3 783 535 €** par an HT HC, se décomposant comme suit :

Actif	Code Postale	Ville	Surface Totale	Loyer Brut	VLM
1 allée Jean Jacques Rousseau	77 185	Lognes	2 696,00 m <sup>2</sup>	67 496 €	273 000 €
2 allée Voltaire	77 185	Lognes	2 697,00 m <sup>2</sup>	133 449 €	276 000 €
Clos La Garenne, Fresnes	94 260	Fresnes	4 825,00 m <sup>2</sup>	114 853 €	479 200 €
Le Varet	73 700	ARCS 2000	8 074,00 m <sup>2</sup>	376 308 €	890 000 €
Le Varet -bail à construction	73 700	ARCS 2000	7 160,00 m <sup>2</sup>	- €	950 000 €
L'Aujon	74 300	Flaine	6 347,00 m <sup>2</sup>	530 000 €	656 025 €
Le Totem	74 300	Flaine	4 967,00 m <sup>2</sup>	390 000 €	
Cave Résidence La Forêt	74 300	Flaine			
Megève	74 120	Megève	939,70 m <sup>2</sup>	304 787 €	
8 Rue Chazelles	75 017	Paris	428,00 m <sup>2</sup>	47 295 €	164 000 €
9 avenue de l'astronomie	1 210	Bruxelles	3 043,00 m <sup>2</sup>	- €	- €
Les Dauphins - avenue Voltaire	01210	Ferney Voltaire	769,00 m <sup>2</sup>	107 617 €	95 310 €
<b>TOTAL</b>				<b>2 071 805 €</b>	<b>3 783 535 €</b>

FIPP  
TGOU/SDAC/D201100946

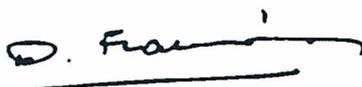
VALEUR VENALE EN L'ÉTAT  
ACTUEL HORS DROITS ET HORS  
FRAIS D'ACTES

57 719 400 € hors droits et hors frais d'actes

Droits d'enregistrement et frais d'actes retenus à 6.20%.

### CONFIDENTIALITE

Outre les limitations de publication, de ce rapport mentionnées dans les «conditions générales d'intervention de l'expert» se trouvant en annexe, nous vous informons que toute publication ou référence faite à ce rapport d'expertise ne sera permise qu'après une autorisation écrite de CB Richard Ellis Valuation.



Denis François, FRICS  
Président  
CBRE Valuation



---

## **ANNEXES**

---

---

## **ANNEXE 1:**

## **PRINCIPES GENERAUX**

---

Veillez trouver ci-dessous les principes généraux sur lesquels sont basés, les évaluations et les rapports et qui seront applicables sauf mention contraire dans les faits précités.

### 1. Manuel d'Expertise et d'Evaluation RICS

Toutes les évaluations sont effectuées conformément au Manuel d'Expertise et d'Evaluation, publié par l'Institution Royale des Chartered Surveyors (RICS) et sont effectuées par des experts qualifiés selon les principes définis dans ce rapport.

### 2. Base d'Evaluation

Toutes les évaluations sont faites sur la base d'une "Valeur de Marché Libre", tel que définie dans le compte-rendu pratique 4 du Manuel d'Expertise et d'Evaluation, sauf notification contraire.

Aucuns frais relatifs à des dépenses de réalisation ou reflétant le solde d'hypothèques dues ne sont mentionnés dans nos expertises, que ce soit par rapport au capital ou aux intérêts non échus.

Nos évaluations sont basées sur les faits et les preuves disponibles à la date de l'évaluation. Nous recommandons en conséquence de les remettre à jour périodiquement.

### 3. Informations fournies

Nous considérons complètes et correctes les informations fournies par les sources répertoriées dans notre rapport relatives à des points tels que la jouissance, les locations, les améliorations effectuées par les locataires ou autres points utiles.

### 4. Documentation et Titre

Lorsque des titres ou baux nous sont confiés, nous recommandons à nos clients d'être prudent quant au contenu de ces documents et donc de l'interprétation que nous faisons de ceux ci, avant que ces documents n'aient été vérifiés par vos conseillers juridiques.

Sauf avis contraire, nous supposons que chaque propriété a un bon titre négociable et aucun litige en instance. Nous supposons également que la documentation est satisfaisante et qu'il n'y a aucune restriction inhabituelle, servitude, solvabilité...

### 5. Locations

Sauf avis contraire, tous les biens immobiliers sont soumis à des dépenses habituelles et les locataires sont responsables de toutes les réparations, de l'assurance et du règlement des impôts et autres dépenses inhabituelles, soit directement ou par l'intermédiaire de charges provisionnelles.

## 6. Solvabilité des Locataires

Sauf demande spécifiée, nous ne faisons pas d'enquête approfondie relative à la solvabilité des locataires mais nous nous reposons sur notre opinion relative de leur image sur le marché. Tout commentaire relatif à la solvabilité d'un locataire devra en conséquence être interprété dans ce contexte. De plus, nous supposons, sauf avis contraire, que le locataire peut faire face à ses obligations financières relatives au bail et qu'il n'existe aucun arriéré de loyers ou rupture de solvabilité non divulguée.

## 7. Vérifications

Nous entreprenons toutes vérifications et recherches qui nous semblent adaptées à notre jugement professionnel, appropriées et réalisables en ces circonstances.

## 8. Surfaces

### Surface Hors Œuvre Brute (SHOB)

La SHOB est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau d'un bâtiment, calculées à partir du nu extérieur des murs au niveau des sols finis. Elle comprend les sous-sols et les combles, aménageables ou non ainsi que les balcons, loggias et toitures-terrasses accessibles (sauf terrasses extérieures de plain-pied)

### Surface Hors Œuvre Nette (SHON)

La SHON est calculée à partir du nu extérieur des murs. Elle est égale à la SHOB après déduction :

- des combles et sous-sols non-aménageables pour l'habitation et pour des activités professionnelles (NB : sont considérées comme combles, et donc déductibles, les surfaces dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80m),
- des toitures-terrasses, balcons, loggias et surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,
- des stationnements de véhicules,
- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés aux récoltes, au logement des animaux ou du matériel agricole, ainsi que des serres de production.

### Surface Utile Brute ou surface locative (SUB)

La SUB est égale à la somme :

- des surfaces de bureaux et locaux communs,
- des surfaces de circulations horizontales,
- des surfaces de sanitaires et locaux à usage social, les paliers ...

### Surface Utile Nette (SUN)

La SUN est égale à la SUB après déduction :

- des surfaces de circulations horizontales,
- des surfaces sanitaires,
- des paliers.

### Loi CARREZ

Sauf avis contraire dans le rapport, nous ne mesurons pas en général les surfaces utiles. Nous attirons l'attention de nos clients quant aux nouvelles obligations législatives créées par la loi CARREZ.

9. Urbanisme et Autres Règles statutaires

Dans la mesure du possible, nous entreprenons des recherches en vue d'obtenir les informations relatives à l'urbanisme et aux divers projets auprès des Autorités Locales compétentes. Si une confirmation écrite est nécessaire, nous recommandons d'obtenir la vérification de l'emplacement, comme établi dans notre rapport, par l'intermédiaire de vos conseillers juridiques, ou avocats.

Nos Evaluations sont préparées sur l'hypothèse que les locaux sont conformes à toutes les promulgations statutaires correspondantes et les réglementations de la construction et qu'un Certificat de Conformité « Incendie » valable et mis à jour a été émis. Nous supposons également que tous les accords et autorisations, nécessaires pour l'utilisation du bien immobilier et les formalités énumérées ci-dessous; ont été obtenues, continuent à subsister et ne sont soumises à aucune conditions particulières.

10. Enquêtes relatives à la construction

Sauf expressément indiqué, nous n'effectuons pas d'enquêtes relatives à la construction, ne testons ni chauffage électrique ni autres services. Tout défaut apparent ou état de délabrement remarqué, pendant notre inspection, sera mentionné dans nos expertises, mais nous ne garantissons pas que le bien immobilier est exempt de tout autre défaut. Nous supposons que ces parties qui n'ont pas été inspectées ne révéleront pas de défauts matériels risquant d'altérer notre Rapport et nos Expertises.

11. Matières dangereuses

Sauf avis contraire, nous n'effectuons pas de recherches pour certifier si un immeuble a été construit ou détérioré à l'aide de méthodes ou de matières dangereuses. Sauf indication contraire, nos expertises supposent que de telles matières ou méthodes n'ont pas été utilisées. Des exemples communs sont le béton à haute teneur en alumine, le chlorure de calcium, l'amiante, la laine de verre en tant qu'obturation permanente.

12. Conditions relatives au site

Sauf avis contraire, nous n'effectuons pas de recherche sur site pour déterminer l'adéquation des conditions et des services au sol ni de recherches archéologiques ou géotechniques. Sauf avis contraire, nos expertises se basent sur le fait que ces aspects sont satisfaisants et que le sous-sol du site ne contient pas de minerai ou autre, carrière, gaz méthane ou autres substances toxiques et /ou polluantes.

Si les biens sont susceptibles d'avoir un potentiel de reconstruction, nous supposons que le sol peut supporter cette reconstruction sans nécessiter des fondations supplémentaires et coûteuses ou des systèmes de drainage.

13. Diagnostics environnementaux

Lors de la préparation de notre expertise, nous avons supposé qu'aucune contamination totale ou partielle, du sol, sous-sol et/ou de l'ensemble du ou des bâtiments, n'est ou n'a été présente dans cet immeuble. Sauf avis contraire, nous n'effectuons pas de recherches relatives aux utilisations passées ou présentes de ce bien ou de tout terrain avoisinant ou contigu, aux fins d'établir s'il existe une contamination potentielle suite à ces utilisations et nous supposons donc qu'elle n'existe pas.

Si par la suite il était établi qu'une contamination existe sur cette propriété ou sur un terrain contigu ou si certains locaux ont pu ou pourraient être contaminés, cela aurait un effet négatif sur la valeur indiquée.

Lors de la préparation de nos évaluations, nous avons supposé que tous les accords et autorisations nécessaires à l'utilisation de la propriété et les traitements effectués dans la propriété ont eu lieu, continueront à être faits et ne posent aucun problème.

#### 14. Machineries et appareillages

Nos évaluations comprennent les appareils qui sont considérés comme faisant partie de l'immeuble (immeuble par destination) y compris les appareils des propriétaires, tels que chauffe-eau, chauffage, éclairage, extincteurs et systèmes de ventilation mais ne prennent généralement pas en compte les machines, équipements et installations normalement considérées comme étant la propriété du locataire.

#### 15. Impôts

Lors de la préparation de nos évaluations, aucune déduction n'est faite pour tout assujettissement à l'impôt sur les sociétés ou sur les plus-values ou autres impôts concernant le bien, qui existe ou qui peut survenir avec la construction ou la cession, estimé ou autre. Nous souhaitons également attirer votre attention sur le fait que nos Évaluations ne sont pas assujetties à la TVA.

#### 16. Aide Gouvernementale

Toutes les évaluations sont données sans aucun ajustement relatif aux aides gouvernementales reçues ou susceptibles d'être reçues à la date de l'expertise.

#### 17. Valeur d'Achat Spéciale

Sauf avis contraire, nos expertises ne reflètent pas d'éléments de valeur de convenance ou de valeur spéciale d'achat qui serait susceptible d'être réalisée dans une fusion d'intérêts ou par une vente à un propriétaire ou un occupant d'un bien annexe autre que ce qui a été reflété dans les offres faites sur le marché libre par les acheteurs potentiels, autres que l'acheteur ayant un intérêt spécial.

#### 18. Valeur Globale

Sauf avis contraire, dans l'évaluation des portefeuilles, chaque bien est évalué séparément et non en tant que partie du portefeuille. En conséquence, aucune déduction positive ou négative n'est faite dans la valeur globale reportée pour refléter la possibilité de mise sur le marché de tout ou partie du bien, à tout moment.

#### 19. Confidentialité

Nos Expertises et Rapports sont strictement confidentiels et destinés aux parties désignées ou à leurs conseillers professionnels dans le but spécifique auquel ils se réfèrent et leur contenu ne doit en aucun cas être divulgué ou utilisé à d'autres fins.

20. Publication

Tout ou partie de nos rapports, toute référence à ces derniers, ne doivent pas figurer dans un document diffusé, une Circulaire ou un état, publié ou divulgué oralement à une tierce personne sans autorisation écrite préalable de notre part concernant la forme et le contexte d'une telle publication ou divulgation. Cette autorisation est requise, que CB Richard Ellis soit cité dans ce document ou non et que les rapports soient associés à d'autres ou non.

21. Limite de responsabilité professionnelle

Dans le cadre de la présente mission, la responsabilité civile professionnelle de CB Richard Ellis Valuation est limitée à : 5.000.000 €.

### 30 Annexe 3 : Calendrier prévisionnel

26 septembre 2011	Décision du Conseil d'administration de FIPP approuvant l'Opération d'Apport et convoquant l'assemblée générale de FIPP
1 octobre 2011	Purge du droit de préemption sur l'immeuble apporté par ACANTHE DEVELOPPEMENT
5 octobre 2011	Publication au BALO de l'avis de réunion relatif à l'Assemblée générale de la société FIPP SA devant approuver l'opération d'apport et décider de l'augmentation de capital y afférente
10 octobre 2011	Décision du Conseil d'administration d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT approuvant l'Opération d'Apport et l'Opération de Distribution en Nature et convoquant l'assemblée générale d'Acanthe Développement
10 octobre 2011	Signature du contrat d'apport en nature
10 octobre 2011	Publication au BALO de l'avis de réunion relatif à l'assemblée générale d'Acanthe Développement devant décider la distribution des titres FIPP aux actionnaires d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT
10 octobre 2011	Rapport des commissaires aux apports sur la rémunération des apports
13 octobre 2011	Rapport des commissaires aux apports sur la valeur des apports
25 octobre 2011	Publication au BALO de l'avis de convocation relatif à l'assemblée générale de FIPP devant approuver l'Opération d'Apport
28 octobre 2011	Publication au BALO de l'avis de convocation relatif à l'assemblée générale d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT devant approuver l'Opération de Distribution
3 novembre 2011	Visa de l'AMF sur le présent Prospectus
10 novembre 2011	Assemblée générale de FIPP
14 novembre 2011	Cession des titres FIPP par les filiales d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT au profit de cette dernière
23 novembre 2011	Assemblée générale d'Acanthe Développement
29 décembre 2011 au plus tard	Mise en paiement du dividende

31 Annexe 4 : Rapport sur les comptes annuels FIPP  
sur l'exercice clos le 31 mars 2011

## **FIPP**

Société Anonyme

3, avenue Octave Gréard  
75007 Paris

---

### **Rapport du Commissaire aux Comptes** sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 mars 2011

## FIPP

Société Anonyme

3, avenue Octave Gréard  
75007 Paris

---

### Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 mars 2011

---

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 mars 2011, 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

FIPP

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 vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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

FIPP

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 à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Neuilly-sur-Seine, le 11 mai 2011

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'F. BUZY', is written over a large, stylized, hand-drawn signature line that forms a wide, shallow 'V' or 'U' shape.

François BUZY

# **F.I.P.P.**

**Comptes annuels de l'exercice**

**clos le 31 mars 2011**

# F.I.P.P.

## Comptes annuels de l'exercice clos le 31 mars 2011

<u>Sommaire</u>	<u>Page</u>
Bilan	1
Compte de résultat	2
Annexe	
* Principes et méthodes comptables	3
* Inventaire des valeurs mobilières à la clôture de l'exercice	4
* Capitaux propres	4
* Tableau des échéances des dettes	5
* Produits des activités courantes	5
* Litige	5
* Evènements Post-clôture	6
* Impôts	6

## B I L A N

(en euros)

A C T I F	Références à l'Annexe	31 MARS 2011			31 MARS 2010
		Brut	Amortissements et provisions	Net	Net
Valeurs mobilières de placement	2	145 676	-	145 676	144 629
Disponibilités		1 170	-	1 170	19 069
<b>ACTIF CIRCULANT</b>		<b>146 846</b>	<b>-</b>	<b>146 846</b>	<b>163 698</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>146 846</b>	<b>-</b>	<b>146 846</b>	<b>163 698</b>

P A S S I F	Références à l'Annexe	31 MARS 2011	31 MARS 2010
Capital		244 458	244 458
Réserve légale		23 188	23 188
Autres réserves réglementées		124	124
Report à nouveau		(104 073)	(85 590)
Résultat de l'exercice		(20 200)	(18 482)
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>3</b>	<b>143 497</b>	<b>163 698</b>
Dettes fournisseurs	4	3 349	-
<b>DETTES</b>		<b>3 349</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>146 846</b>	<b>163 698</b>

L'Annexe fait partie intégrante des comptes annuels.

Compte de résultat pour les exercices clos les 31 mars 2011 et 2010.  
(en euros)

	Référence à l'annexe	2010 / 2011	2009 / 2010
Charges d'exploitation :			
Services extérieurs		(17 507)	(16 015)
Impôts,taxes et versements assimilés		(3 740)	(3 418)
Total charges d'exploitation		(21 247)	(19 433)
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>(21 247)</b>	<b>(19 433)</b>
Produits financiers :			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	5	1 047	951
Total produits financiers		1 047	951
Charges financières :			
Intérêts		-	-
Total charges financières		-	-
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>1 047</b>	<b>951</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>		<b>(20 200)</b>	<b>(18 482)</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Impôts sur les bénéfices - charges		-	-
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE - BENEFICE (PERTE)</b>		<b>(20 200)</b>	<b>(18 482)</b>
<b>RESULTAT EN CENTIMES</b>		<b>(20 199,90)</b>	<b>(18 481,72)</b>

L'Annexe fait partie intégrante des comptes annuels.

# F.I.P.P.

## COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 MARS 2011

(en Euros)

### ANNEXE

#### **1. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES**

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 Mars 2011 sont présentés conformément aux règles comptables, dans le respect du principe de prudence et de l'indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

##### **Valeurs mobilières de placement**

Les valeurs mobilières de placement sont valorisées au coût historique d'acquisition, à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur d'entrée des titres cédés est estimée selon la méthode dite du "coût moyen pondéré".

Une dépréciation est constituée lorsque l'évaluation au jour de la clôture, au prix du marché, de l'ensemble des titres en portefeuille, devient inférieure au coût historique inscrit en comptabilité.

##### **Créances et dettes**

Les créances et les dettes sont évaluées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation du risque encouru, et de la constatation d'une dépréciation dès lors que la créance est qualifiée de douteuse.

Les transactions en devises sont converties aux cours en vigueur à la date de chacune des opérations. Les créances et dettes libellées en devises sont traduites en euros sur la base des cours en vigueur à la date de la clôture de l'exercice. Les écarts résultant de cette traduction sont portés en écarts de conversion au bilan.

## 2. INVENTAIRE DES VALEURS MOBILIERES DETENUES A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

	Nature	Nombre détenu	Valeur au bilan	Valeur de marché
<b>ACTIONS ET PARTS SOCIALES</b>				
Actions de Sicav et parts FCP	SOGEMoneplus	6	139 704	139 704
Actions de Sicav et parts FCP	SOGEMonevalor	1	5 972	5 972
			145 676	145 676

## 3. CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres s'analysent comme suit :

	Montants au 31-mars-10	Affectation du résultat		Variation de l'exercice	Montants au 31-mars-11	
		de compte à compte	dividendes payés			
CAPITAL	244 458	-	-	-	244 458	-
RESERVE LEGALE - Proprement dite	23 188	-	-	-	23 188	-
AUTRES RESERVES REGLEMENTEES	124	-	-	-	124	-
REPORT A NOUVEAU	(85 591)	(18 482)	-	-	(104 073)	-
RESULTAT DE L'EXERCICE	(18 482)	18 482	-	(20 200)	(20 200)	-
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>163 697</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(20 200)</b>	<b>143 497</b>	<b>-</b>

Au 31 mars 2011, le capital se compose de 108 648 actions d'une valeur nominale de 2,25 euros.

#### 4. TABLEAU DES ECHEANCES DES DETTES

	Montant brut	dont à un an au plus	dont à plus d'un an et 5 ans au plus	dont à plus de 5 ans
- Fournisseurs	3 349	3 349		
TOTAL GENERAL	3 349	3 349	-	-

#### 5. PRODUITS DES ACTIVITES COURANTES

Chiffre d'affaires (ventes de marchandises, prestations de services...)	-
Produits nets de cession des valeurs mobilières de placement	1 047
Produits des activités courantes	1 047

#### 6. LITIGE

La requête a été déposée le 19 décembre 2008, tendant à ce que l'Etat soit condamné à réparer le préjudice qu'elle a subi pour manquements aux dispositions de l'article 1er du protocole n°1 de la Convention Européenne des Droits de l'homme et pour manquements aux dispositions de l'article 14 de ladite convention.

En juin 2009, le Greffe de la cinquième section de la CEJH en charge du dossier faisant savoir qu'étant donné la charge de travail actuelle de la Cour, il n'était pas possible de déterminer la date à laquelle la Cour procéderait à l'examen de la recevabilité de notre enquête.

Le 9 septembre 2010, la Cour Européenne des droits de l'homme a déclaré irrecevable la requête introduite le 19 décembre 2008.

Elle a en effet estimé que les conditions posées par la Convention n'ont pas été remplies. Elle n'a relevé aucune apparence de violation des droits et libertés garantis par la Convention ou ses protocoles.

Cette décision est définitive et ne peut faire l'objet d'aucun recours devant la cour, y compris la Grande Chambre, ou un autre organe.

**7. EVENEMENTS POST CLÔTURE**

Néant

**8. IMPÔT**

Il n'y a pas d'impôt à payer, le résultat étant déficitaire.  
Le montant des déficits reportables est de 170 373 euros au 31 mars 2011.

**9. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Le montant des honoraires des commissaires aux comptes pour l'année s'élève à 6 000,00 euros HT.