

ACANTHE DEVELOPPEMENT

Société Européenne

2 rue de Bassano
75116 Paris

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2014

Auditeurs et Conseils d'Entreprise
5 avenue Franklin Roosevelt
75008 Paris

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

ACANTHE DEVELOPPEMENT

Société Européenne

2 rue de Bassano
75116 Paris

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2014

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes consolidés

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

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 9.3 de l'annexe aux états financiers qui expose des litiges et autres passifs éventuels dont le Groupe est partie.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance l'élément suivant :

- La note 2.5 "Immeubles de placement" décrit les principes et modalités d'évaluation du patrimoine immobilier du Groupe. Nous avons examiné la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts et nous nous sommes assurés que la détermination de la juste valeur des immeubles de placement est effectuée sur la base de ces expertises externes et que la note de l'annexe donne une information appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérification spécifique

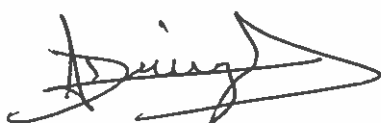
Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

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

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 28 avril 2015

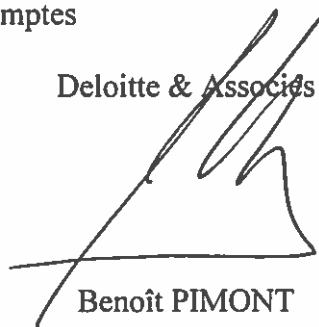
Les Commissaires aux comptes

Auditeurs et Conseils d'Entreprise



Arnaud DIEUMEGARD

Deloitte & Associés



Benoît PIMONT

ACANTHE DEVELOPPEMENT**Comptes consolidés au 31 décembre 2014****BILAN CONSOLIDE**

(milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
Actif		
Immeubles de placement	288 293	279 460
Immobilisations en cours		
Actifs corporels	6 040	6 098
Ecart d'acquisition		
Actifs incorporels	9	4
Actifs financiers	5 464	5 769
Total actifs non courants	299 806	291 331
Stocks d'immeubles	470	475
Clients et comptes rattachés	2 985	1 667
Autres créances	6 751	8 873
Autres actifs courants	135	193
Actifs financiers courants	685	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5 133	8 037
Immeubles destinés à la vente		
Total actifs courants	16 160	19 245
TOTAL ACTIF	315 966	310 576
(milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
Passif		
Capital	19 991	19 313
Réserves	167 980	175 780
Résultat net consolidé	1 533	(4 813)
Capitaux Propres attribuables aux propriétaires	189 504	190 279
Réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	12 820	12 740
Résultat attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	168	80
Total des Capitaux Propres	202 492	203 098
Passifs financiers non courants	90 898	89 450
Provisions pour risques et charges	11 294	7 995
Impôts différés passifs	-	-
Total des dettes non courantes	102 192	97 446
Passifs financiers courants	3 887	3 511
Dépôts et Cautionnements	1 857	1 933
Fournisseurs	1 846	2 886
Dettes fiscales et sociales	1 212	1 215
Autres dettes	2 404	487
Autres passifs courants	75	
Total des dettes courantes	11 281	10 032
Total dettes	113 474	107 478
TOTAL PASSIF	315 966	310 576

Etat du résultat net et des autres éléments du résultat global

(milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
Loyers	9 249	8 693
Charges locatives refacturées	1 699	1 740
Charges locatives globales	(2 785)	(3 570)
Revenus nets de nos immeubles	8 163	6 863
Revenus de la promotion immobilière		
Charges de la promotion immobilière		
Variation de stocks d'immeubles		
Revenus nets de la promotion immobilière		
Revenus des autres activités		
Frais de personnel	(1 461)	(1 266)
Autres frais généraux	(2 188)	(2 176)
Autres produits et autres charges	(2 576)	(409)
Variation de valeur des immeubles de placement	7 443	2 625
Dotations aux amortissements et provisions	(5 092)	(8 001)
Reprises aux amortissements et provisions	1 655	695
Résultat opérationnel avant cession	5 944	(1 669)
Résultat de cession d'immeubles de placement		124
Résultat opérationnel	5 944	(1 545)
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	8	3
- Coût de l'endettement financier brut	(3 162)	(3 480)
Coût de l'endettement financier net	(3 155)	(3 478)
Autres produits et charges financiers	(27)	310
Résultat avant impôts	2 762	(4 713)
Impôt sur les résultats	(1 061)	(21)
Résultat net d'impôt des activités cédées		
Résultat net de l'exercice	1 701	(4 734)
attribuable aux :		
Participations ne donnant pas le contrôle	168	80
Propriétaires du groupe	1 533	(4 813)
Résultat par action		
Résultat de base par action (en €)	0,0107	-0,0369
Résultat dilué par action (en €)	0,0107	-0,0369
Résultat par action des activités poursuivies		
Résultat de base par action (en €)	0,0107	-0,0369
Résultat dilué par action (en €)	0,0107	-0,0369
Résultat net de l'exercice	1 701	(4 736)
Autres éléments du résultat global		
<u>Eléments recyclables ultérieurement en résultat net</u>		
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente	(35)	(193)
Impôts afférent aux éléments reclassables		
<u>Eléments non recyclables ultérieurement en résultat net</u>		
Réévaluations des immobilisations	43	103
Ecart actuariels sur les indemnités de départ à la retraite	24	(53)
Impôts afférent aux éléments non reclassables		
Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres	32	(143)
Résultat Global Total de l'exercice	1 733	(4 879)
attribuable aux :		
Propriétaires du groupe	1 564	(4 961)
Participations ne donnant pas le contrôle	169	82

TABEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Part du groupe						
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto détenus	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres part groupe	Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres
Capitaux propres au 01/01/2013	17 206	78 373	-9 091	110 358	196 849	12 837	209 684
Opérations sur capital							
Réduction de capital							
Transactions fondées sur des actions							
Opérations sur titres auto-détenus			9 091	-9 091	0		0
Dividendes réinvestis en actions	2 106	3 784		-7 598	5 890		5 890
Dividendes					-7 598		-7 598
Ecart de conversion							
Résultat net de l'exercice				-4 815	-4 815	80	-4 735
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				-145	-145	2	-143
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				-4 960	-4 960	82	-4 878
Variation de périmètre (2)				98	98	-98	0
Capitaux propres au 01/01/2014	19 313	82 157	0	88 807	190 277	12 821	203 096
Opérations sur capital							
Réduction de capital							
Transactions fondées sur des actions							
Opérations sur titres auto-détenus			-23		-23		-23
Dividendes réinvestis en actions	679	1 269		-4 264	1 948		1 948
Dividendes					-4 264		-4 264
Ecart de conversion							
Résultat net de l'exercice				1 533	1 533	168	1 701
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				31	31	1	32
(1)							
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				1 564	1 564	169	1 733
Variation de périmètre							
Capitaux propres au 31/12/2014	19 991	83 426	-23	90 371	189 504	12 988	202 492

(1) Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres

Ecart actuariel sur la provision de départ à la retraite	24
Ajustement JV titres Bassano développement	-35
Indexation 3eme étage Bassano	43
	32

(2) Variation de périmètre

Déconsolidation de Pont Boissière et Halpylles

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE (K euros)

		31/12/2014	31/12/2013
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		1 701	(4 735)
<u>Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie</u>			
Amortissements et provisions		3 438	7 304
Variation de juste valeur sur les immeubles		(7 443)	(2 625)
Actions gratuites et stock options			
Autres retraitements IFRS		121	261
Autres charges et produits non décaissés			
Plus values/moins values de cession		1	(415)
Incidence des variations de périmètre			(28)
Badwill			
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		(2 182)	(238)
Coût de l'endettement net			(3 426)
Charge d'impôt (y compris impôts différés)			
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	A	(2 182)	3 188
Impôts versés	B		
Variation du BFR liée à l'activité	C	1 292	1 474
Variation du BFR liée aux activités cédées	D		
Flux net de trésorerie généré par l'activité	E=A+B+C+D	(890)	4 662
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations		(1 428)	(27 945)
Cessions d'immobilisations		1	10 020
Acquisitions d'immobilisations financières			(360)
Remboursement d'immobilisations financières		3	
Incidence des variations de périmètre (autres que les activités abandonnées)			34
Variation des prêts et des avances consentis			
Autres flux liés aux opérations d'investissement		(76)	75
Variation de trésorerie d'investissement des activités cédées			
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	F	(1 500)	(18 176)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Augmentation de capital			
Versées par les actionnaires de la société mère			
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées			
Dividendes versés		(2 316)	(1 707)
Acquisition ou cession de titres d'autocontrôle		(23)	
Encaissements liés aux nouveaux emprunts		6 500	40 796
Remboursements d'emprunts		(4 677)	(18 682)
Intérêts nets versés			(3 426)
Incidence des variations de périmètre			
Autres flux liés aux opérations de financement			18
Variation de trésorerie de financement des activités cédées			
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	G	(516)	16 999
Variation de trésorerie nette	E+F+G	(2 903)	3 484
Variation de trésorerie nette		(2 903)	3 484
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		1 039	4 553
Découverts bancaires (1)			
VMP		6 998	
		8 037	4 553
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		1 284	1 039
Découverts bancaires (1)		(0)	
VMP		3 849	6 998
		5 133	8 037

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

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2014

SOMMAIRE

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2014	0
SOMMAIRE	0
Note 1. Faits caractéristiques de l'exercice	2
1.1. Evolution des créances FONCIERE PARIS NORD (FPN).....	2
1.2. Faits caractéristiques liés à l'activité immobilière.....	2
1.3. Autres faits caractéristiques.....	3
Note 2. Principes et méthodes comptables	4
2.1. Contexte de l'élaboration de l'information financière	4
2.1.1. Liminaire	4
2.1.2. Principes généraux et déclaration de conformité	4
2.1.3. Méthodes comptables et de présentation	4
2.2. Recours à des estimations.....	4
2.3. Méthodes de consolidation	5
2.4. Regroupements d'entreprises (IFRS 3 révisée)	5
2.4.1. Regroupement d'entreprises	5
2.4.2. Acquisition d'un actif ou groupe d'actifs	6
2.5. Immeubles de placement	6
2.6. Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités cédées	8
2.7. Actifs corporels et incorporels.....	8
2.8. Contrats de location	9
2.8.1. Contrats de location financement.....	9
2.8.2. Contrats de location simple	9
2.9. Dépréciation d'actifs	9
2.10. Actifs financiers	9
2.10.1. Actifs financiers détenus à des fins de transaction.....	10
2.10.2. Placements détenus jusqu'à leur échéance	10
2.10.3. Les prêts et créances.....	10
2.10.4. Les actifs financiers disponibles à la vente.....	11
2.10.5. Actions propres	11
2.10.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	11
2.11. Passifs financiers.....	11
2.12. Provisions	11
2.13. Impôt sur les résultats.....	12
2.14. Résultat par action.....	12
2.15. Revenus des immeubles	12
2.16. Résultat de cession des immeubles de placement.....	12
2.17. Secteurs opérationnels.....	13
Note 3. Périmètre de consolidation	14
3.1. Liste des sociétés consolidées.....	14
3.2. Evolution du périmètre.....	14
3.3. Organigramme du groupe FIPP	15
Note 4. Notes annexes : bilan	16
4.1. Actifs non courants non financiers	16
4.1.1. Variation de la valeur des immeubles de placements	16
4.1.2. Variations des actifs corporels hors immeubles de placement	17
4.1.3. Variations des actifs incorporels	17
4.2. Actifs financiers courants et non courants	18

4.2.1. Actifs financiers non courants	18
4.2.2. Stocks	20
4.2.3. Clients et comptes rattachés et autres créances	20
4.2.4. Actifs financiers courants	21
4.2.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	22
4.2.6. Immeubles destinés à la vente	22
4.3. Capitaux propres.....	22
4.3.1. Description de la structure du capital.....	22
4.3.2. L'information sur les pactes d'actionnaires.....	23
4.3.3. L'information spécifique lorsque la Société est contrôlée	23
4.3.4. Participations ne donnant pas le contrôle	23
4.4. Passifs financiers.....	24
4.4.1. Détail des passifs financiers courants et non courants	24
4.5. Echancier et juste valeur des dettes.....	25
Note 5. Notes annexes : compte de résultat	27
5.1. Revenus nets des immeubles	27
5.2. Résultat opérationnel.....	27
5.3. Résultat net	29
5.4. Vérification de la charge d'impôt	29
Note 6. Secteurs opérationnels.....	30
Note 7. Engagements hors bilan	35
7.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé.....	35
7.1.1. Engagements donnés	35
7.1.2. Engagements reçus.....	35
7.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement.....	35
7.2.1. Engagements donnés	35
7.2.2. Engagements reçus.....	36
7.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe.....	36
7.3.1. Engagements donnés	36
7.3.2. Engagements reçus.....	36
Note 8. Exposition aux risques	37
Note 9. Autres informations	37
9.1. Actif net réévalué.....	37
9.2. Situation fiscale	41
9.3. Litiges et passifs éventuels	41
9.4. Parties liées	42
9.5. Effectifs	43
9.6. Rémunérations	44
9.7. Résultat par action.....	44
9.8. Informations relatives aux locations au 31 décembre 2014	44
9.9. Evénements postérieurs et Perspectives.....	45

Note 1. Faits caractéristiques de l'exercice

Informations générales

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

1.1. Evolution des créances FONCIERE PARIS NORD (FPN)

L'assemblée générale mixte de la Société FPN en date du 16 juin 2014 a décidé le principe d'une émission d'obligations remboursables en actions (les « ORA ») assorties de bons de souscription d'actions (les « BSA »), (les ORA et les BSA ensemble, les « ORABSA »), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de titulaires de créances non bancaires sur la Société.

Cette opération a pour objet de permettre à la Société FPN (i) de convertir définitivement en capital près de 10M€ de dettes non bancaires lors du remboursement des ORA en actions, étant précisé que ces instruments financiers sont néanmoins comptabilisés en quasi-fonds propres dès leur émission, et (ii) de lever des fonds propres complémentaires lors de l'exercice des BSA attachés aux ORA.

La société FIPP détenait une créance de 7.161.335,90 € envers la société FPN à la date du 4 décembre 2014.

Au cours de sa réunion en date du 4 décembre 2014, le conseil d'administration de FPN, faisant usage de la délégation de pouvoirs conférée par l'assemblée générale mixte du 16 juin 2014, a décidé d'émettre 191.510.644 ORABSA d'une valeur nominale de 0,05 euros.

Les caractéristiques de cette émission sont les suivantes :

- Une ORA pourra être remboursée en action à tout moment au gré de la Société FPN ou des titulaires d'ORA à compter de la Date d'Emission et jusqu'à la Date d'Echéance fixée au 4 décembre 2019 à raison d'une (1) action par ORA, sous réserve d'ajustements éventuels, par émission d'actions nouvelles,
- L'exercice d'un BSA + 0,10 € donnera droit à deux actions de la Société FPN, fongibles avec les actions existantes.

Les ORABSA ont été souscrites par des créanciers non bancaires de la Société par compensation avec leurs créances représentant un montant total de 9.575.532,20 euros.

La société FIPP a souscrit à l'émission d'ORABSA pour le montant intégral de sa créance au 4 décembre 2014. Elle est donc titulaire au 31 décembre 2014 de 143.226.718 ORABSA.

1.2. Faits caractéristiques liés à l'activité immobilière

Le groupe a poursuivi la valorisation de ses actifs notamment l'Hôtel du Parc des Expositions et l'immeuble Le Totem.

L'acte de résiliation anticipée du bail conclu le 2 août 2013 entre la société BRIHAM et le locataire de l'hôtel du Parc des Expositions (Vanves - 92) a été annulé par le mandataire de la société SERC. Dans l'attente de trouver un nouvel accord de résiliation amiable du bail en cours de l'hôtel, le groupe poursuit ses actions dans le but de valoriser ce bien.

En effet, le contrat de maîtrise d'œuvre ainsi que les contrats avec les bureaux d'études techniques avaient été signés dans le cadre d'une restructuration en hôtel. Les travaux sont prévus pour le 2^{ème} semestre 2015 pour une enveloppe budgétaire d'environ 2.500 K€.

La planification des travaux de l'immeuble « Le Totem », à Flaine (74), actuellement vacant, est en cours. Le contrat de maîtrise d'œuvre a été signé.

Les appels d'offres sont toujours en cours de manière à réaliser les travaux à la fin de la saison touristique d'hiver soit à partir de mai 2015.

1.3. Autres faits caractéristiques

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

La société SCI LE VOLTAIRE a été entièrement cédée pour un prix de 8,3 K€ le 1^{er} décembre 2014 à la société COTONNIERE FRANCAISE DE DISTRIBUTION. Cette société ne portait plus ni bien immobilier, ni emprunt et n'avait plus d'activité opérationnelle.

Le litige concernant les locaux rue de la Paix à Paris opposant le sous-groupe FRANCE TOURISME IMMOBILIER à la société GENERALI s'est soldé par le versement par GENERALI d'une indemnité d'éviction de 6.800 K€ au mois de décembre 2014.

Note 2. Principes et méthodes comptables

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

2.1.1. Liminaire

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés le 28 avril 2015 par le Conseil d'administration.

2.1.2. Principes généraux et déclaration de conformité

En application du règlement européen n°1606 / 2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du Groupe FIPP au 31 décembre 2014 (qui peuvent être consultés sur le site Internet du Groupe : www.f-i-p-p.com) ont été établis en conformité avec les normes comptables internationales telles qu'approuvées par l'Union européenne à la date de clôture de ces états financiers et qui sont d'application obligatoire à cette date (référentiel disponible sur http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm).

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

2.1.3. Méthodes comptables et de présentation

Les comptes consolidés sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2013, à l'exception des normes et amendements de normes applicables à compter du 1^{er} janvier 2014, de manière obligatoire ou par anticipation :

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

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

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1^{er} janvier 2014.

Le processus de détermination par le Groupe des impacts potentiels sur les états financiers consolidés est en cours d'évaluation.

2.2. Recours à des estimations

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

notes annexes.

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

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

Des appréciations particulières sont portées pour tenir compte des spécificités de certains biens d'exception.

- l'estimation des provisions basée sur la nature des litiges, des jugements ainsi que de l'expérience du Groupe.

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

2.3. Méthodes de consolidation

Les filiales placées sous le contrôle exclusif, au sens d'IFRS 10, de la société FIPP sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

Au 31 décembre 2014, l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation de la société FIPP est contrôlé exclusivement par cette dernière.

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

L'ensemble des sociétés consolidées clôturent leurs comptes au 31 décembre.

2.4. Regroupements d'entreprises (IFRS 3 révisée)

2.4.1. Regroupement d'entreprises

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

- Les actifs identifiables acquis et les passifs repris sont évalués à leur juste valeur à la date de prise de contrôle. A ce titre, des travaux d'analyse, notamment sur l'évaluation des actifs immobiliers (immeubles et terrains) sont effectués à chaque acquisition d'entreprise.

- Les intérêts minoritaires sont évalués soit à la juste valeur, soit à leur quote-part dans l'actif net identifiable de l'entité acquise. Cette option est disponible au cas par cas pour chaque acquisition.

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

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

- Le montant net, à la date d'acquisition, des actifs identifiables acquis et des passifs repris.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5. Immeubles de placement

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

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

La totalité du patrimoine du Groupe au 31 décembre 2014 entre dans la catégorie « immeubles de placement ».

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

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

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

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

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

dessus, son appréciation se fait dans les conditions suivantes :

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

Pour la détermination de la juste valeur au 31 décembre 2014, le Groupe FIPP a confié à des experts externes reconnus le soin d'actualiser les expertises de son patrimoine immobilier.

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

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

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

Les méthodes retenues sont les suivantes :

- Méthode par comparaison :

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

- Méthode par le revenu

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

- a) La méthode d'actualisation des flux :

Cette méthode consiste à actualiser les flux futurs nets générés par l'actif, ces flux étant déterminés d'une part par l'état locatif transmis, et d'autre part par le scénario locatif retenu par l'expert (renouvellements, départs, travaux...). Ces scénari consistent, dans la majorité des cas, à simuler un retour à la Valeur Locative de Marché, soit à l'échéance du bail, soit à la prochaine échéance triennale. Pour obtenir les flux nets, les charges non récupérables sont déduites, à l'aide de ratios standards. Les flux nets sont ensuite actualisés à l'aide d'un «Equivalent Yield », indice OAT TEC 10 ans –coût des ressources), correspondant à une espérance de rentabilité sur le long terme pour chaque actif étudié. Ce taux est choisi par comparaison aux taux observés lors de transactions de marché récentes portant sur des actifs comparables.

- b) La méthode par le rendement :

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

- c) La méthode hôtelière :

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

- d) La méthode du compte à rebours opérateur :

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

appropriées sachant qu'une approche multicritère est appliquée chaque fois que cela est pertinent. Par voie de conséquence, les autres méthodes ont donc été écartées.

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

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

Type de biens	Niveau de juste valeur	Juste valeur en K€	Méthode prioritaire d'évaluation	Taux de capitalisation	Taux de rendement net	Test de sensibilité	
						Variation de -0,25 du taux de capitalisation	Variation de -10% des données du marché
Terrain/Habitation/Dépendance	2	27 519	Méthode par comparaison				24 767
Hôtels/Résidence locative	3	41 244	Méthode par capitalisation	6,15% à 6,75%	2,57% à 4,51%	39 280	
Centres commerciaux (Bureaux+ Commerce)	3	2 000	Méthode par capitalisation	8.50%	3.45%	1 860	

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

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

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

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

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

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

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

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

ou

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

2.7. Actifs corporels et incorporels

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

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

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

- logiciels : 3 ans

Les marques ne sont pas amorties.

La norme IAS 36 préconise que la valeur des immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée doit être testée annuellement.

L'actif est déprécié lorsque sa valeur est supérieure à sa valeur recouvrable.

La valeur recouvrable se définissant comme la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de sortie et sa valeur d'utilité.

La valeur d'utilité se définissant, elle-même, comme la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs susceptibles de découler de l'actif.

2.8. Contrats de location

2.8.1. Contrats de location financement

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

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

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

2.8.2. Contrats de location simple

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

2.9. Dépréciation d'actifs

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

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

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

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

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

2.10. Actifs financiers

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

- actifs détenus à des fins de transactions ;

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

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

2.10.1. Actifs financiers détenus à des fins de transaction

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

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

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

2.10.2. Placements détenus jusqu'à leur échéance

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

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

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

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

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

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

2.10.3. Les prêts et créances

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

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

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

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

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

2.10.4. Les actifs financiers disponibles à la vente

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

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

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

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

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

2.10.5. Actions propres

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

2.10.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

2.11. Passifs financiers

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

2.12. Provisions

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

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

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

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

2.13. Impôt sur les résultats

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

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

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

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

2.14. Résultat par action

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

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

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

2.15. Revenus des immeubles

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

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

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

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

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

2.16. Résultat de cession des immeubles de placement

Le résultat de cession d'immeubles de placement est constitué de la différence entre, d'une part, le prix de vente et

les reprises de dépréciation, et d'autre part, la valeur nette comptable consolidée augmentée des frais de cessions.

2.17. Secteurs opérationnels

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

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

Les secteurs opérationnels existants au 31 décembre 2014 sont les suivants :

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

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

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

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

Note 3. Périmètre de consolidation

3.1. Liste des sociétés consolidées

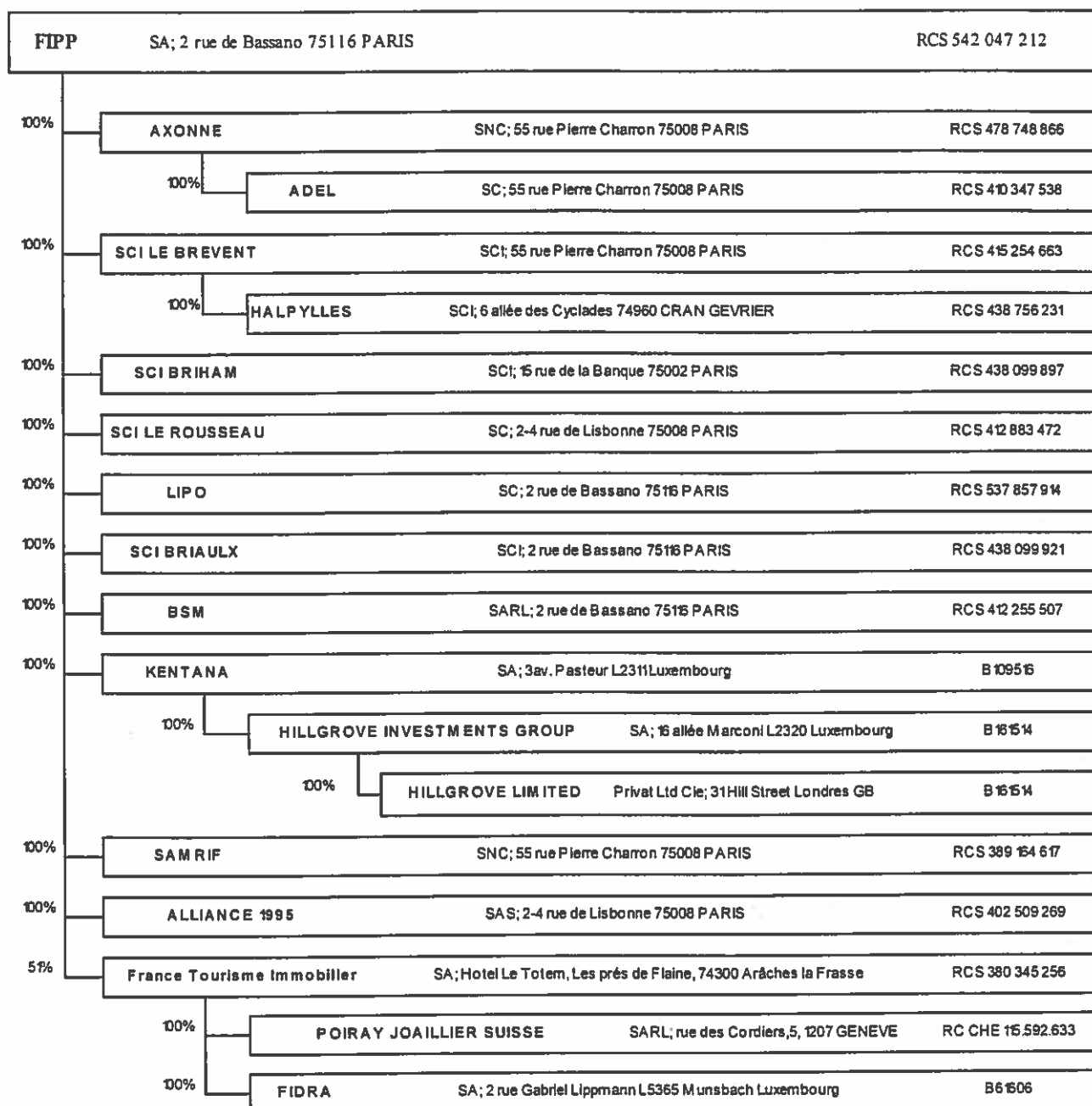
Société	Adresse	N° RCS	% Contrôle	% Intérêt	
Société mère					
SA	FIPP	2 rue de Bassano 75116 PARIS	542.047.212	entité consolidante	
Société en intégration globale					
SC	ADEL	55 rue Pierre Charron 75008 PARIS	410.347.538	100%	100%
SAS	ALLIANCE 1995	2-4 rue de Lisbonne 75008 PARIS	402.509.269	100%	100%
SNC	AXONNE	55 rue Pierre Charron 75008 PARIS	478.748.866	100%	100%
SCI	BRIAULX	2 rue de Bassano 75116 PARIS	438.099.921	100%	100%
SCI	BRIHAM	15 rue de la Banque 75002 PARIS	438.099.897	100%	100%
SARL	BSM	2 rue de Bassano 75116 PARIS	412.255.507	100%	100%
SA	HILLGROVE INVEST. GROUP	16 allée Marconi Luxembourg	B161514	100%	100%
SA	KENTANA	3 ave. Pasteur Luxembourg	B 109516	100%	100%
SCI	LE BREVENT	55 rue Pierre Charron 75008 PARIS	415.254.663	100%	100%
SCI	LE ROUSSEAU	2 - 4 rue de Lisbonne 75008 PARIS	412.883.472	100%	100%
SC	LIPO	2 rue de Bassano 75116 PARIS	537.857.914	100%	100%
SNC	SAMRIF	55 rue Pierre Charron 75008 PARIS	389.164.617	100%	100%
SCI	HALPYLLES	6 allée Cyclades 74960 CRAN GEVRIER	438.756.231	100%	100%
SA	FRANCE TOURISME IMMOBILIER	Les prés de Flaine 74300 Arâches la Frasse	380.345.256	51%	51%
SARL	POIRAY JOAILLIER SUISSE	rue des Cordiers 5, 1207 GENEVE	CHE 115-592-633	100%	51%
SA	FIDRA	2 rue Gabriel Lippmann L5365 Munsbach Lux	B61606	100%	51%
Entrée dans le périmètre de consolidation					
Private Ltd Cie	HILLGROVE LIMITED	31 Hill Street London UK	9339805	100%	100%
Sortie dans le périmètre de consolidation					
SCI	LE VOLTAIRE	55 rue Pierre Charron 75008 PARIS	412.883.670		
Aucune société n'est consolidée par mise en équivalence					
Aucune société n'a changé de méthode de consolidation par rapport à l'exercice précédent					

3.2. Evolution du périmètre

Les titres de la société LE VOLTAIRE ont été entièrement cédés le 1^{er} décembre 2014 pour un prix de 8K€ ; cette société contribuait à cette date aux réserves consolidées pour - 1.078 K€ aux résultats consolidés de la période pour 5 K€ ; cette cession dégage ainsi un résultat de cession consolidé de 1.082K€. Cette société ne portait plus ni bien immobilier, ni emprunt et, n'avait plus d'activité opérationnelle.

Par ailleurs, la société HILLGROVE INVESTMENTS GROUP a créé une filiale, dénommée HILLGROVE LIMITED, à laquelle elle a apporté son immeuble du 50 Charles Street à Londres à la juste valeur.

3.3. Organigramme du groupe FIPP



Note 4. Notes annexes : bilan

4.1. Actifs non courants non financiers

4.1.1. Variation de la valeur des immeubles de placements

Au 31 décembre 2014 :

En K€	Valeur Nette Comptable 01/01/2014	Entrées (dépenses immobilisées) (1)	Entrées (Regroupement d'entreprises)	Sorties (cessions de sociétés)	Ecart de change (2)	Variation de juste valeur (3)	Valeur au 31/12/2014
Immeubles de placement (IAS 40)	69 723	-919	-	-	898	1 061	70 763

- (1) Suite à l'annulation de l'accord de résiliation anticipée du bail sur l'immeuble de l'Hôtel du Parc des Expositions à Vanves, l'indemnité liée à la résiliation anticipée du bail d'un montant de 700 K€ et des frais et travaux ont été sortis des dépenses immobilisées ;
- (2) L'écart de change concerne l'immeuble sis à Londres ;
- (3) La variation de juste valeur des immeubles du patrimoine est de 1.061 K€, sa contrepartie est comptabilisée en produit ; la variation ressort à + 1,5 % à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2013 ; les principales variations de juste valeur concernent :
L'immeuble de Charles Street à Londres + 2.171 K€,
L'immeuble « Le Varet » aux Arcs 2000 + 1.000 K€,
L'immeuble « Le Totem » à Flaine - 1.331 K€.

La méthodologie de la juste valeur, son niveau de classement eu égard à la norme IFRS 13 ainsi que sa sensibilité sont précisés au § 2.5.

Au 31 décembre 2013 :

En K€	Valeur Nette Comptable 01/01/2013	Entrées (dépenses immobilisées) (1)	Entrées (Regroupement d'entreprises) (2)	Sorties (cessions de sociétés) (3)	Cession d'immeubles (4)	Ecart de change (5)	Variation de juste valeur (6)	Transfert (7)	Valeur au 31/12/2013
Immeubles de placement (IAS 40)	69 180	1 310	-	-	-2 100	-250	1 582	-	69 723

Les principales variations se décomposent ainsi :

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

4.1.2. Variations des actifs corporels hors immeubles de placement

Au 31 décembre 2014 :

en K€	31/12/2013	Acquisitions	Cessions	Entrées de périmètre	31/12/2014
Valeurs Brutes	92	5	-	-	97
		Dotations	Cessions et Reprises	Entrées de périmètre	
Amortissements et dépréciations	55	14	-	-	69
Valeurs Nettes	37				28

Au 31 décembre 2013 :

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

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

4.1.3. Variations des actifs incorporels

Au 31 décembre 2014 :

en K€	31/12/2013	Acquisitions	Cessions	Entrées de périmètre	31/12/2014
Valeurs Brutes	732	-	-	-	732
en K€	31/12/2013	Dotations	Cessions et Reprises	Entrées de périmètre	31/12/2014
Amortissements et dépréciations	-	1	-	-	1
Valeurs Nettes	732				731

Les immobilisations incorporelles sont composées de la marque JACQUES FATH (maroquinerie de luxe) pour 730 K€ et du site internet de la société pour une valeur nette comptable de 1 K€.

Les règles et méthodes concernant les éventuelles dépréciations sont développées dans la note 2.7. Aucune dépréciation n'a été enregistrée au 31 décembre 2014.

Au 31 décembre 2013 :

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

4.2. Actifs financiers courants et non courants

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

Actifs financiers en K€	31/12/2014									
	Actifs détenus à des fins de transaction	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	Total bilan	Coût amorti	Juste valeur enregistrée par capitaux propres	Juste valeur enregistrée par résultat	Juste Valeur	Niveau de juste valeur
Actifs financiers non courants	-	-	148	9 130	9 278	2 354	6 924	-	9 278	2
Clients et comptes rattachés	-	-	923	-	923	923	-	-	923	N/A
Autres créances	-	-	603	-	603	603	-	-	603	N/A
Autres actifs courants	-	-	13	-	13	13	-	-	13	N/A
Actifs financiers courants	-	-	-	105	105	-	-	105	105	1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7 789	-	-	438	8 227	7 789	-	438	8 227	1

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

La norme IFRS 13 définit trois niveaux de juste valeur :

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

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

4.2.1. Actifs financiers non courants

Au 31 décembre 2014 :

Actifs financiers en K€	31/12/2013	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	31/12/2014	Echéance		
						à 1 an au plus	de 1 an à 5 ans	à plus de 5 ans
Dépôts à terme nantis	-	-	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers disponibles à la vente (1)	6 811	4 179	1 860	-	9 130	-	9 130	-
Dépôts (fonds de roulement)(2)	36	-	-	-	36	36	-	-
Prêts (3)	2 574	1 599	4 061	-	112	-	112	-
Actif financier de transaction	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	157	-	157	-	-	-	-	-
TOTAUX	9 578	5 778	6 078	-	9 278	36	9 242	-

(1) Les actifs financiers disponibles à la vente sont constitués de 4.172 titres de la SNC VENUS (soit une participation de 2,66%) pour 6.924 K€ et de 143.226.718 ORABSA (Obligations Remboursables en Actions à Bon de Souscription d'Actions) émise par la société FONCIERE PARIS NORD pour une valeur nette de 2.206 K€ (voir (3)). La société VENUS est une société immobilière filiale du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT. Une décision de la Cour d'appel de Paris du 27 février 2014, annulant notamment les apports d'actifs effectués en 2009 par la société France Immobilier Group au profit de la SNC VENUS fait courir un risque patrimonial à la société VENUS, sans que ce risque puisse être apprécié à ce jour eu égard aux incertitudes qu'emportent cette décision juridique (Cette décision est consultable sur le site www.acanthedeveloppement.fr).

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

(3) Le prêt consenti à la société FONCIERE PARIS NORD pour un montant net à l'ouverture de 2.574 K€ (Brut de 5.674 K€ – Dépréciation de 3.100 K€) a fait l'objet d'un complément d'un montant de 1.488 K€ portant le total du prêt à 7.161 K€. Le 4 décembre 2014, ce prêt a été soldé par la souscription d'ORABSA (Obligations Remboursables en Actions à Bon de Souscription d'Actions), libérées par compensation avec le prêt et émises pour le même montant que le prêt (7.161 K€). Les intérêts courus s'élèvent à 5 K€ au 31 décembre 2014. Ces ORABSA font l'objet d'une provision pour dépréciation de 4.960 K€.

Les ORABSA d'une valeur de 0,05 € ont des caractéristiques notamment :

- de remboursement exclusivement en actions,
- et de faiblesse de taux de rémunération (1% l'an) qui les assimilent à des instruments de capitaux propres. A compter de leur demande de remboursement de ORABSA, à terme, soit le 4 décembre 2019, ou à tout moment jusqu'alors à l'initiative du détenteur, les actions émises en paiement des obligations selon la parité d'une action pour une obligation donneraient indubitablement le contrôle du groupe FONCIERE PARIS NORD à la société FIPP.

Les ORABSA constituent des droits de vote potentiels à prendre en compte entre autres critères pour l'analyse du contrôle.

Toutefois l'analyse menée à la clôture a mis en évidence l'absence de contrôle à cette date.

En effet, au regard de la norme IFRS 10, ces droits de vote potentiels ne constituent pas, eu égard à l'existence d'obstacles économiques et administratifs à la clôture, des droits substantiels (IFRS 10.B47), critère indispensable pour qu'ils puissent être pris en compte dans l'analyse du contrôle. C'est pour cette raison que la société FONCIERE PARIS NORD n'a pas été consolidée au 31 décembre 2014.

Depuis cette souscription ayant soldé l'ancien prêt, un nouveau prêt a été consenti à la société FONCIERE PARIS NORD pour 112 K€.

Au 31 décembre 2013 :

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

(1) Les actifs financiers disponibles à la vente sont constitués de 4.172 titres de la SNC VENUS (soit une participation de 2,66%), société immobilière filiale du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT ; 1.672 titres ont été acquis auprès de la société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC (ADC SIIC) en juillet 2013. Une décision de la Cour d'appel de Paris du 27 février 2014, annulant notamment les apports d'actifs effectués en 2009 par la société France Immobilier Group au profit de la SNC VENUS fait courir un risque patrimonial à la

société VENUS, sans que ce risque puisse être apprécié à ce jour eu égard aux incertitudes qu'emportent cette décision juridique (Cette décision est consultable sur le site www.acanthedeveloppement.fr).

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

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

4.2.2. Stocks

Au 31 décembre 2014 :

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

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

Au 31 décembre 2013 :

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

4.2.3. Clients et comptes rattachés et autres créances

Au 31 décembre 2014 :

en K€	31/12/2014					
	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	2 886	1 963	923	923	-	-
Autres créances	603	-	603	603	-	-
TOTAUX	3 489	1 963	1 526	1 526	-	-

Les créances client augmentent de 1.810 K€ notamment par le rétablissement de la créance sur la SERC, consécutivement à l'annulation judiciaire du protocole de résiliation anticipée du bail qui soldait les créances antérieures à cette date ; cette créance a été entièrement dépréciée pour 1.710 K€.

Les autres créances au 31 décembre 2014, sont composées principalement de :

- La TVA déductible pour 358 K€ ;
- De fournisseurs débiteurs pour 50 K€ ;
- Des créances fiscales pour 29 K€ ;
- Des avoirs à recevoir pour 132 K€.

Au 31 décembre 2013 :

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

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

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

- D'une créance sur la société MARBOEUF DEVELOPPEMENT liée à la cession de fonds de commerce réalisé par la société FRANCE TOURISME IMMOBILIER pour 2.146 K€. Cette créance a été encaissée le 6 janvier 2014 pour 2.000 K€ et le solde sur le 1^{er} semestre 2014 ;
- D'avoirs à recevoir pour 321 K€ ;
- La TVA déductible pour 322 K€ ;
- De fournisseurs débiteurs pour 52 K€.

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

4.2.4. Actifs financiers courants

Au 31 décembre 2014 :

Les actifs financiers courant sont constitués par des actions ACANTHE DEVELOPPEMENT et ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC.

Au 31 décembre 2013 :

Le Groupe ne détenait pas d'actif financier courant.

4.2.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie

en milliers d'€	Valeur nette 31/12/2014	Valeur nette 31/12/2013
SICA V monétaires	438	2 068
Disponibilités	7 789	338
TOTAL	8 227	2 406

Les flux de trésorerie qui ont conduit à l'augmentation de trésorerie par rapport à la clôture précédente sont décrits dans le tableaux de flux.

4.2.6. Immeubles destinés à la vente

Au 31 décembre 2014 aucun immeuble ne répond à la définition de cette catégorie d'actif.

4.3. Capitaux propres

Au 31 décembre 2014, le capital social est composé de 122.471.554 actions pour un montant global de 15.000.000 d'euros. Il est entièrement libéré. Les actions sont nominatives ou au porteur.

A cette date, l'autocontrôle et l'autodétention représentaient 7.204.574 actions valorisées à 997 K€.

4.3.1. Description de la structure du capital

	ACTIONNARIAT FIPP au 31/12/14			ACTIONNARIAT FIPP au 31/12/13		
	Actions	% de capital	% de droits de vote	Actions	% de capital	% de droits de vote
Monsieur Alain Duménil	1 669 004	1,36%	1,45%	137 000	0,11%	0,12%
Rodra Investissement	49 361 425	40,30%	42,82%	59 437 076	48,53%	51,41%
ADC SIIC	6 000 000	4,90%	5,21%	0	0,00%	0,00%
FIPP (autodétention)	75 889	0,06%	0,00%	68 222	0,06%	0,00%
Kentana (autocontrôle)	1 777 476	1,45%	0,00%	1 449 251	1,18%	0,00%
Alliance 1995 (autocontrôle)	5 351 209	4,37%	0,00%	5 351 209	4,37%	0,00%
Sous total	64 235 003	52,45%	49,48%	66 442 758	54,25%	51,53%
Flottant	58 236 551	47,55%	50,52%	56 028 796	45,75%	48,47%
Total	122 471 554	100,00%	100,00%	122 471 554	100,00%	100,00%

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

4.3.2. L'information sur les pactes d'actionnaires

Les obligations de déclaration et de publicité des pactes et conventions d'actionnaires sont encadrés par les dispositions de l'article L. 233-11 du code de commerce et l'article 223-18 du règlement général de l'AMF.

La Société n'a pas connaissance de tels pactes ou conventions entre les actionnaires connus et déclarés à la date de clôture de l'exercice.

4.3.3. L'information spécifique lorsque la Société est contrôlée

La Société est contrôlée comme décrit ci-dessus ; toutefois, la Société estime qu'il n'existe pas de risque que le contrôle soit exercé de manière abusive.

4.3.4. Participations ne donnant pas le contrôle

Les participations ne donnant pas le contrôle sont issues de la société FRANCE TOURISME IMMOBILIER (dont le siège social est situé à Araches la Frasse – Les Près de Flaine – RCS 380 345 256 ANNECY). Elles s'élèvent à 49,38% à la clôture de l'exercice.

La société FRANCE TOURISME IMMOBILIER contrôle à 100% deux filiales :

- FIDRA, SA, 2 rue Gabriel Lippmann - L5365 Munsbach, Luxembourg (B 61606),
- POIRAY JOAILLER (Suisse) SARL, 5 rue des Cordiers - 1207 Genève, Suisse (CHE 115.592.633).

Le résultat net de l'exercice de ce sous groupe attribué aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle est de 2.111 K€..

Le cumul des réserves consolidées et du résultat de l'exercice revenant aux participations ne donnant pas le contrôle s'élève à la clôture à 6.139 K€.

Informations financières résumées des trois entités du sous groupe FRANCE TOURISME IMMOBILIER

en K€	FRANCE TOURISME IMMOBILIER	POIRAY JOAILLER SUISSE	FIDRA
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-
<u>Informations financières</u>			
Actifs courants	755	23	7 534
Actifs non courants	8 030		730
Passifs courants	(2 844)	(791)	
Passifs non courants			
Produits	(1 075)	7	6 800
Résultat net	(2 405)	(15)	6 754
Résultat global total	(2 405)	(37)	6 754

4.4. Passifs financiers

4.4.1. Détail des passifs financiers courants et non courants

Au 31 décembre 2014, le montant total des passifs financiers courants et non courants auprès des établissements bancaires s'élève à 12.851 K€ contre 12.829 K€ au 31 décembre 2013.

L'endettement net, calculé par différence entre les passifs financiers bruts envers les établissements bancaires et la trésorerie et équivalents de trésorerie, ressort à 4.624 K€ au 31 décembre 2014 contre 10.423 K€ au 31 décembre 2013.

Dettes en milliers d'€	31/12/2014	31/12/2013
Passifs non courants		
Emprunts obligataires convertibles		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit > 1 an	9 211	9 412
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	9 211	9 412
Passifs courants		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an (1)	3 603	3 376
Intérêts courus	37	41
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	3 640	3 417
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	12 851	12 829
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8 227	2 406
ENDETTEMENT NET	4 624	10 423

Le capital restant dû des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ressort à 12.814 K€ au 31 décembre 2014. Ce montant n'est composé que d'emprunts à taux variable.

Les échéances, la nature des taux et leur périodicité ou date de re-fixation pour tous les contrats souscrits au 31 décembre 2014, ainsi que les flux de trésorerie nécessaires à l'extinction des emprunts (remboursement des échéances de capital et d'intérêts futurs) se décomposent ainsi :

Emprunt	Nature du taux	Date Changement de Taux	Date fin d'emprunt	TAUX	Parts				Total des décaissements en K €
					< 3 mois	> 3 mois et < 1 an	> 1 an et < 5 ans	à + 5 ans	
Sous Total Taux Fixe									
Crédit Foncier	Euribor 3 Mois + 1,30 %	Trim	nov-2016	1,382 %	51	155	213		419
Credit Agricole du Luxembourg	Euribor 3 Mois + 1 %	Annuel	sept-2017	1,344 %	123		9 248		9 371
Sous Total Euribor					173	155	9 461		9 790
RBS COUTTS	LIBOR 6 MOIS + 1,25 %	Semestriel	sept-2018	1,840 %	3 402				3 402
Sous Total Libor					3 402				3 402
TOTAL GENERAL					3 576	155	9 461		13 192

En accord avec la banque, l'emprunt dont l'échéance est intervenu le 12 juin 2014 n'a pas été remboursé. Il s'agit de l'emprunt souscrit auprès de la Banque RBS Coutts dont le total restant dû s'élève au 31 décembre 2014 à 2.660 KGBP soit 3.402 K€ (remboursement de capital et intérêts). Le groupe est en négociation avec d'autres établissements bancaires en vue d'un refinancement.

4.5. Echéancier et juste valeur des dettes

Au 31 décembre 2014 :

en milliers d'€	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à + de 5 ans	TOTAL	Coût amorti	TIE	Juste valeur	Niveau de juste valeur
Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit (1)	3 640	9 211	-	12 851	37	12 814	12 851	N/A
Dépôts et cautionnements	347	-	-	347	347	-	347	N/A
Dettes fournisseurs	1 061	-	-	1 061	1 061	-	1 061	N/A
Dettes fiscales et sociales	705	-	-	705	705	-	705	N/A
Autres dettes	449	-	-	449	449	-	449	N/A
Autres passifs courants	273	-	-	273	273	-	273	N/A
TOTAUX	6 475	9 211	-	15 686	2 872	12 814	15 686	

(1) dont intérêts courus 37 K€

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

Par ailleurs, la valeur nette comptable des emprunts à taux variable constitue une approximation raisonnable de leur juste valeur.

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

- Les charges sociales pour 112 K€,
- Les impôts et taxes liés au sous-groupe FRANCE TOURISME IMMOBILIER pour 172 K€,
- De dettes de TVA pour 213 K€,
- L'imposition latente sur l'écart d'évaluation constatée à l'entrée dans le périmètre de consolidation de la société BSM pour 179 K€,
- Taxes liées à la filiale HILLGROVE pour 37 K€,
- Taxes diverses pour 10 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- Les indemnités d'immobilisation perçues lors des promesses de vente en cours pour 200 K€,
- Avoirs à établir pour 22 K€, correspondants à la reddition des comptes de locataires et de marchandises à retourner,
- Des clients créditeurs pour 41 K€,
- D'une dette vis-à-vis de la COFACE de 137 K€.

Au 31 décembre 2013 :

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

(1) dont intérêts courus 41 K€

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

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

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

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

Note 5. Notes annexes : compte de résultat

5.1. Revenus nets des immeubles

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

en milliers d'€	31/12/2014	31/12/2013
Loyers	2 349	2 372
Charges locatives refacturées	481	386
Charges locatives globales	(1 101)	(1 224)
Revenus nets des immeubles	1 729	1 533

L'apparente progression du Chiffre d'affaires (+ 2,61%) recouvre deux évolutions opposées.

Une régularisation de loyer consécutive à l'annulation de l'acte de résiliation anticipée du bail conclu le 2 août 2013 entre la société BRIHAM et le locataire de l'hôtel du Parc des Expositions (Vanves - 92) est incluse dans le chiffre d'affaires pour 715 K€.

En effet, la société SERC (anciennement société Hôtel du Parc des Expositions Paris) a fait l'objet d'une procédure de redressement judiciaire en février 2014 et la date de cessation des paiements a été fixée au 2 décembre 2012. Le mandataire judiciaire de la société SERC a alors demandé l'annulation du protocole de résiliation anticipée du bail aux motifs que cet acte avait été signé postérieurement à la date de cessation de paiement du locataire retenue par le tribunal, et donc qu'il était intervenu en période suspecte.

Un jugement du 28 novembre 2014 du Tribunal de Commerce de Nanterre a fait droit à cette demande.

Cela a eu pour conséquence le rétablissement du quittancement du locataire depuis le mois d'août 2013, soit 715 K€ dont 244 K€ concernant l'exercice 2013 et 471 K€ pour le présent exercice.

Par ailleurs, les cessions d'immeubles intervenues au cours de l'exercice précédent avaient généré un chiffre d'affaires de 524 K€ sur 2013 qui ne se retrouve pas en 2014.

Le chiffre d'affaires à périmètre constant est défini comme le chiffre d'affaires généré par la location des immeubles détenus au 31 décembre 2014 et qui étaient déjà présent à la clôture précédente. Par conséquent, le chiffre d'affaires généré par les immeubles acquis et des immeubles vendus sur l'exercice n'est pas pris en compte.

A périmètre constant la hausse du chiffre d'affaires est de 5%.

L'effet de l'indexation globale des loyers au 31 décembre 2014 est de 0,49%. Cet effet d'indexation porte uniquement sur la période de détention des immeubles de placement.

Le groupe n'a pas comptabilisé de loyers conditionnels sur l'exercice 2014.

La description générale des dispositions des contrats de location est faite dans la note 2.15.

5.2. Résultat opérationnel

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

en milliers d'€	31/12/2014	31/12/2013
Revenus des autres activités	-	2
Frais de personnel	(601)	(459)
Autres frais généraux	(1 058)	(711)
Autres produits et autres charges	6 871	(134)
Variation de valeur des immeubles de placement	1 061	1 582
Dotations aux autres amortissements et provisions	(1 974)	(3 310)
Reprises aux autres amortissements et provisions	193	102
Résultat de cession des entités déconsolidées	1 073	-
Charges d'Exploitation	5 565	(2 928)
Résultat opérationnel avant cession	7 293	(1 395)
Résultat de cession d'immeubles de placement	-	(324)
Résultat Opérationnel	7 293	(1 719)

A fin décembre 2014, le résultat opérationnel hors résultat de cession des immeubles de placement est un bénéfice de 7.293 K€ contre une perte de 1.395 K€ au 31 décembre 2013.

Les Autres frais généraux de l'exercice (1.058 K€) augmentent par rapport à l'exercice précédent en raison notamment de l'arrivée dans le périmètre du sous-groupe FRANCE TOURISME IMMOBILIER (coté en bourse sur la marché libre) en décembre 2013 et sont principalement composés des frais suivants :

- d'honoraires (602 K€) dont les auditeurs financiers et les comptables (190 K€) ; les honoraires juridiques (163 K€) ; les honoraires divers dont les honoraires d'expertises et de commercialisation (249 K€) ;
- de frais de structure y compris la location et charges locatives des bureaux (116 K€) ;
- de frais de publication légales et financières (38 K€) ;
- de commissions bancaires (77 K€).

Les frais de personnel (601 K€) enregistrent la charge de salaires et de charges sociales des salariés, plus les charges de salaires et de charges sociales refacturées au groupe FIPP, moins les salaires et les charges sociales que le Groupe FIPP refacturent à des sociétés extérieures au Groupe.

Les Autres produits et charges (+ 6.871 K€) enregistrent notamment une indemnité d'éviction perçue par le sous-groupe FRANCE TOURISME IMMOBILIER.

La variation de juste valeur des immeubles de placement (+ 1.061 K€) représente l'évolution de la valeur des immeubles de placement sur l'exercice.

Les dotations aux autres amortissements et provisions de l'exercice (1.974 K€) concernent la dotation pour dépréciation de créances clients (1.721 K€) notamment suite au litige avec le mandataire de la société SERC (cf. note 1.1), les dotations aux litiges prud'homaux (235 K€) et les dotations aux amortissements sur les autres immobilisations (15 K€).

Les reprises de provisions (+193 K€) concernent notamment des créances clients (139 K€).

Le résultat de cession des entités déconsolidées est un profit qui s'élève à 1.073 K€, lié à la cession de la société SCI LE VOLTAIRE (cf. note 1.3).

5.3. Résultat net

en milliers d'€	31/12/2014	31/12/2013
Résultat opérationnel	7 293	-1 719
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	-53	
Coût de l'endettement financier brut		
<i>Charges d'intérêts sur emprunts (T.I.E.)</i>	<i>(213)</i>	<i>(244)</i>
Sous total	(213)	(244)
Coût de l'endettement financier net	(266)	(244)
Autres produits et charges financiers	-1 781	16
Résultat avant impôts	5 247	-1 947
Ecart d'acquisition négatif	-	-
Charge d'impôt	-244	101
Résultat net	5 003	-1 845
part du groupe	2 892	-1 716
part des minoritaires	2 111	-129

D'autre part, les Autres produits et charges financiers (-1.781 K€) concernent essentiellement la dotation nette pour dépréciation des ORABSA émises par la société FONCIERE PARIS NORD (-1.860 K€). Le calcul de la dépréciation de cet actif financier anticipe la perte de valeur du montant apporté à la capitalisation de FONCIERE PARIS NORD, du fait de la situation nette au 31 décembre 2014 de la société.

Le résultat net consolidé est un bénéfice de 5.003 K€ se répartissant à hauteur de 2.892 K€ pour la part des propriétaires du Groupe et de 2.111 K€ pour les participations ne donnant pas le contrôle contre une perte de 1.845 K€ au 31 décembre 2013 se répartissant à hauteur de -1.716 K€ pour la part des propriétaires du Groupe et de -129 K€ pour les participations ne donnant pas le contrôle.

5.4. Vérification de la charge d'impôt

en K€	31/12/2014	31/12/2013
Résultat net	5 003	-1 845
Charge/Produit d'impôt	244	101
Résultat avant impôt	5 247	-1 946
Taux d'impôt	33,33%	33,33%
Charge d'impôt théorique	1 749	-649
Impact fiscal des :		
- du régime SIIC	-1 352	-561
- différences permanentes	7	92
- filiales étrangères	-8	-69
- imputations et créations de déficits fiscaux	-152	1 086
Charges d'impôt	244	-101

Note 6. Secteurs opérationnels

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

Le chiffre d'affaires provient de l'activité immobilière.

Le patrimoine immobilier du Groupe représente au 31 décembre 2014 une surface totale de 35.947 m² (sans modification par rapport au 31 décembre 2013) répartie de la manière suivante :

Nature du patrimoine			Situation géographique		
En m ²	31-déc-14	31-déc-13	Répartition des m ²	31-déc-14	31-déc-13
Bureaux	1 695	1 695	Paris	0.0%	0.0%
Résidences Hôtelières	23 831	23 831	Région Parisienne	19.7%	19.7%
Habitations	1 502	1 502	Province	78.9%	78.9%
Surfaces commerciales	3 130	3 130	Etranger	1.4%	1.4%
Immeubles en restructuration (m2 shon)	5 676	5 676	Total	100%	100%
Divers (1)	113	113			
Total	35 947	35 947			

(1) Surfaces de réserves, de caves, et d'emplacement de parking

La surface des terrains non bâtis (à Verdun) au 31 décembre 2014 s'élève à 127 ares et 05 centiares.

L'activité du groupe au cours de l'exercice écoulé est décrite dans la note 1.1 du rapport de gestion sur les comptes clos le 31 décembre 2014.

Répartition de la valeur du patrimoine immobilier en secteurs géographiques

En K€	31/12/2014	31/12/2013
Province	46 425	47 635
Région Parisienne	9 574	10 393
Etranger	14 764	11 695
Total	70 763	69 723

Au 31 décembre 2014

Compte de résultat par secteur d'activité au 31 décembre 2014

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Loyers	-	77	1 641	631	-	2 349
Charges locatives refacturées	-	23	225	233	-	481
Charges locatives globales	(6)	(203)	(434)	(172)	(286)	(1 101)
Revenus nets des immeubles	(6)	(103)	1 432	692	(286)	1 729
Revenus de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Charges de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Variation stock immeubles	-	-	-	-	-	-
Revenus net de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Revenus des autres activités	-	-	-	-	-	-
Frais de personnel (1)	(28)	(52)	(399)	(25)	(97)	(601)
Autres frais généraux (2)	(50)	(92)	(702)	(44)	(170)	(1 058)
Autres produits et charges (3)	98	(2)	17	(9)	6 767	6 871
Variation de valeur des immeubles de placement	-	-	1 321	1 061	(1 321)	1 061
Dotations aux autres amortissements et provisions (4)	-	(6)	(1 715)	(1)	(252)	(1 974)
Reprise des autres amortissements et provisions	-	15	33	-	145	193
Résultat de cession des entités déconsolidées	-	-	-	-	1 073	1 073
Produits de trésorerie	(2)	(5)	(35)	(2)	(9)	(53)
Coût de l'endettement financier brut	(10)	(19)	(141)	(9)	(34)	(213)
Autres produits et charges financiers	(84)	(155)	(1 181)	(74)	(287)	(1 781)
Résultat avant impôt	(82)	(419)	(1 370)	1 589	5 529	5 247
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	(244)	(244)
Résultat de cession des filiales cédées	-	-	-	-	-	-
Résultat net	(82)	(419)	(1 370)	1 589	5 285	5 003

- (1) Les frais de personnel et les autres frais généraux sont répartis en fonction des m²,
(2) Les autres frais généraux sont constitués essentiellement des coûts de gestion du Groupe,
(3) Les autres produits et charges comprennent essentiellement une indemnité perçue par une filiale,
(4) Les dotations aux provisions concernent essentiellement le client SERC.

Information bilantielle par secteur d'activité au 31 décembre 2014

En K€	Bureaux	Commerce	Hôtels	Habitations	Non Affectable (1)	TOTAL
Actifs						
Immeubles de placements	703	1 297	33 274	27 084	8 405	70 763
Immeubles destinés à la vente						
Passifs						
Passifs financiers non courants			211	9 000		9 211
Passifs financiers courants			202	3 438		3 640

(1) Les éléments non affectables sont des actifs constitués principalement de l'immeuble en restructuration et de terrain.

Acquisitions d'actifs sectoriels évaluée au 31/12/2014 : Néant

Au 31 décembre 2013

Compte de résultat par secteur d'activité au 31 décembre 2013

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Loyers	146	413	1 201	612	-	2 372
Charges locatives refacturées	56	26	167	137	-	386
Charges locatives globales	(170)	(265)	(352)	(168)	(269)	(1 224)
Revenus nets des immeubles	32	174	1 016	581	(269)	1 534
Revenus de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Charges de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Variation stock immeubles	-	-	-	-	-	-
Revenus net de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Revenus des autres activités	-	-	-	-	2	2
Frais de personnel (1)	(21)	(40)	(305)	(19)	(74)	(459)
Autres frais généraux(2)	(33)	(62)	(472)	(30)	(114)	(711)
Autres produits et charges	(6)	(116)	2	9	(23)	(134)
Variation de valeur des immeubles de placement	-	-	1 455	59	68	1 582
Dotations aux autres amortissements et provisions	(3 100)	(36)	(38)	(1)	(135)	(3 310)
Reprise des autres amortissements et provisions	10	91	-	-	-	102
Résultat de cession immeubles de placement	(8)	(204)	-	-	(112)	(324)
Produits de trésorerie	-	-	-	-	-	-
Coût de l'endettement financier brut	(12)	(21)	(162)	(10)	(39)	(244)
Autres produits et charges financiers	1	1	11	1	2	16
Résultat avant impôt	(3 137)	(213)	1 507	590	(694)	(1 947)
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	101	101
Résultat net	(3 137)	(213)	1 507	590	(593)	(1 845)

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2013

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable (1)	TOTAL
Actif						
Immeubles de placements	703	1 297	32 893	25 125	9 705	69 723
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	0
Passif						
Passif financiers non courants	-	-	412	-	-	412
Passifs financier courants	-	-	193	3 218	6	3 417

(1) Les éléments non affectables sont des actifs constitués principalement de l'immeuble en restructuration et de terrain.

Les passifs financiers non affectables sont des découverts bancaires.

Acquisitions d'actifs sectoriels évaluée au 31/12/2013 : Néant

Au 31 décembre 2014

Compte de résultat par zone géographique au 31 décembre 2014

(en K€)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
Loyers	-	763	1 301	285	-	2 349
Charges locatives refacturées	-	52	409	20	-	481
Charges locatives globales	-	(464)	(600)	(37)	-	(1 101)
Revenus nets des immeubles	-	351	1 110	268	-	1 729
Revenus de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Charges de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Variation stock immeubles	-	-	-	-	-	-
Revenus net de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Revenus des autres activités	-	-	-	-	-	-
Frais de personnel (1)	-	(118)	(474)	(9)	-	(601)
Autres frais généraux (2)	-	(208)	(835)	(15)	-	(1 058)
Autres produits et charges (3)	-	15	(30)	7	6 879	6 871
Variation de valeur des immeubles de placement	-	121	(1 231)	2 171	-	1 061
Dotations aux autres amortissements et provisions (4)	(2)	(1 719)	(249)	-	(4)	(1 974)
Reprise des autres amortissements et provisions	-	15	178	-	-	193
Résultat de cession des entités déconsolidées	-	-	-	-	1 073	1 073
Produits de trésorerie	-	(10)	(42)	(1)	-	(53)
Coût de l'endettement financier brut	-	(42)	(168)	(3)	-	(213)
Autres produits et charges financiers	-	(351)	(1 405)	(25)	-	(1 781)
Résultat avant impôt	(2)	(1 946)	(3 146)	2 393	7 948	5 247
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	(244)	(244)
Résultat de cession des filiales cédées	-	-	-	-	-	-
Résultat net	(2)	(1 946)	(3 146)	2 393	7 704	5 003

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

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

(3) Les autres produits et charges comprennent essentiellement une indemnité perçue par une filiale,

(4) Les dotations aux provisions concernent essentiellement le client SERC.

Information bilantielle par zone géographique au 31 décembre 2014

En K€	Paris	Région Parisienne	Province	Etranger	Non Affectable	TOTAL
Actifs						
Immeubles de placements		9 574	46 425	14 764		70 763
Immeubles destinés à la vente						
Passifs						
Passifs financiers non courants			9 211			9 211
Passifs financiers courants			235	3 405		3 640

Acquisitions d'actifs sectoriels évaluées au 31/12/2014 : Néant

Au 31 décembre 2013

Compte de résultat par zone géographique au 31 décembre 2013

(en K€)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
Loyers	326	479	1 297	269	-	2 372
Charges locatives refacturées	(3)	88	283	19	-	386
Charges locatives globales	(39)	(565)	(594)	(26)	-	(1 224)
Revenus nets des immeubles	284	2	986	262	-	1 533
Revenus de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Charges de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Variation stock immeubles	-	-	-	-	-	-
Revenus net de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Revenus des autres activités	-	-	-	-	2	2
Frais de personnel (1)	-	(90)	(362)	(6)	-	(459)
Autres frais généraux (2)	-	(140)	(561)	(10)	-	(711)
Autres produits et charges	-	(117)	9	(3)	(23)	(134)
Variation de valeur des immeubles de placement	-	635	888	59	-	1 582
Dotations aux autres amortissements et provisions	(2)	(3 139)	(35)	(21)	(113)	(3 310)
Reprise des autres amortissements et provisions	-	102	-	-	-	102
Résultat de cession immeubles de placement	(204)	(8)	(112)	-	-	(324)
Produits de trésorerie	-	-	-	-	-	-
Coût de l'endettement financier brut	-	(48)	(192)	(3)	-	(244)
Autres produits et charges financiers	-	3	13	-	-	16
Résultat avant impôt	78	(2 800)	634	278	(134)	(1 947)
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	101	101
Résultat net	78	(2 800)	634	278	(33)	(1 845)

Informations bilantielles par zone géographique au 31 décembre 2013

(en K€)	Paris	Région Parisienne Hors Paris	Province	Etranger	Non affectable (1)	TOTAL BILAN
Actif						
Immeubles de placement	-	10 393	47 635	11 695	-	69 723
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	0
Passif						
Passif financiers non courants	-	-	9 412	-	-	9 412
Passifs financier courants	-	-	229	3 182	6	3 417

(1) Les passifs financiers non affectables sont des découverts bancaires.

Acquisitions d'actifs sectoriels évaluées au 31/12/2013 : Néant

Note 7. Engagements hors bilan

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

7.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé

7.1.1. Engagements donnés

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

7.1.2. Engagements reçus

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

7.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement

7.2.1. Engagements donnés

Les engagements listés, ci-dessous, garantissent des passifs inclus dans le bilan consolidé, et ne viennent donc pas s'additionner au montant de ces passifs.

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

en milliers d' Euros	31/12/2014	31/12/2013
Cautions données au profit des établissements financiers	3 815	3 782
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles achetés Montant de l'emprunt restant dû majoré d'un coefficient 1,2	15 378	15 339
Nantissements des loyers commerciaux	3 815	3 782

Durée des engagements

en milliers d' Euros	total au 31/12/14	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Cautions données	3 815	3 604	211	0
Hypothèques	15 378	4 325	11 053	0
Nantissements des loyers commerciaux	3 815	3 604	211	0

Les durées des engagements sont liées à la durée de remboursement des emprunts.

Autres engagements

Le contrat d'emprunt souscrit auprès de la banque RBS COUTTS est en cours de négociation avec d'autres établissements bancaires en vue d'un refinancement (cf. 4.4.1).

La société FIPP s'est engagée à ne pas céder les 1.672 parts VENUS acquises en 2013 au profit du CREDIT FONCIER DE FRANCE.

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

7.2.2. Engagements reçus

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT est caution de l'emprunt souscrit par la SCI BRIAULX auprès du CREDIT FONCIER pour un capital restant du au 31 décembre 2014 de 412 K€.

M. Alain DUMENIL est caution de l'emprunt souscrit par la filiale HILLGROVE INVESTMENTS GROUP à hauteur de 2.650 K£.

7.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe

7.3.1. Engagements donnés

A ce jour, FIPP n'a pas demandé de remboursement anticipé des ORA FPN qu'elle détient. Si l'ensemble des détenteurs d'ORA demandaient le remboursement en actions, FIPP détiendrait 73,13% du capital de FONCIERE PARIS NORD.

7.3.2. Engagements reçus

Néant

Note 8. Exposition aux risques

L'exposition aux risques et aux facteurs d'incertitude et de gestion de ceux-ci sont explicités en note 2.3 et 2.4 du rapport de gestion 2014.

Note 9. Autres informations

9.1. Actif net réévalué

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

- Contexte économique¹ :

Dans un contexte économique 2014 toujours morose, les marchés immobiliers français auront connu un volume d'investissements considérables : 23,8 milliards d'euros contre 15,2 milliards d'euros en 2013. L'immobilier de bureaux représente la majorité de ces investissements réalisés en France : 61% en 2014 contre 64 % en 2013. La part des investissements dans les commerces affiche, quant à elle, une belle progression et passe de 26% en 2013 à 32% en 2014.

- Le Marché français :

Le marché résidentiel haut de gamme et de prestige dans les stations de montagne « huppées », a connu une baisse sensible du nombre des transactions et des prix, conséquence directe d'une moindre demande des investisseurs étrangers, en particulier russes touchés par les importantes difficultés économiques de la Russie.

Après 2013, l'activité hôtelière française² a connu sa deuxième année de stagnation : le nombre de nuitées baissant de 0,7%. Malgré une hausse du tourisme mondial, le marché français a pâti de la moindre affluence de la clientèle d'affaires. Par contre, le revenu par chambre disponible est quasi stable (-0,3%) et, surtout, le taux d'occupation moyen progresse et ressort à 66% contre 65% en 2013.

Les investisseurs restent intéressés par le marché hôtelier. Bien qu'en baisse de 7% à 1,45 milliards d'euros investis, le marché de l'investissement revient à des niveaux plus normaux. Quelques très grandes opérations portant sur le haut de gamme et le luxe ont permis au marché de rester animé. Dans une économie aux taux d'emprunts très faibles, les acteurs cherchent à diversifier leur patrimoine. Paris bien sûr et son QCA mais aussi l'Ile de France et la province ont attiré les capitaux. Ce développement élargi des investissements sur des ensembles plus petits (près de 2 opérations sur 3 en 2014) et hors Paris intra-muros confirme que les opportunités de bonnes qualités sont rares sur ce marché.

L'hôtellerie de montagne a connu une baisse de fréquentation :- 4% de nuitées par rapport à 2013. La France figure toujours parmi les destinations les plus prisées pour les skieurs du monde entier. La preuve que les investisseurs ne s'y trompent pas : l'offre d'hébergement est passée de 2.300 établissements en 2012 à 4.300 en 2013. Les établissements de moyenne capacité situés dans des stations tant familiales que sportives représentent la majorité du parc. Les sociétés d'investissements et les fonds ont représenté 85 % des transactions de l'année, à la recherche de placements pour leurs liquidités abondantes.

Les hôtels clubs représentent toujours une valeur sûre dans le choix de la clientèle en recherche d'un tout-en-un pour des séjours en toute quiétude. Malgré la spécificité de ces actifs, la liquidité de ses ensembles immobiliers se révèle satisfaisante. Les taux de rendement sur ce type de biens sont relativement stables, compris entre 6% et 7%.

¹ Données chiffrées issues de l'étude de janvier 2015 de Cushman et Wakefield : « Les marchés immobiliers français »

² DTZ : France Hôtellerie 2014 parue le 16 mars 2015

Pour 2015, les perspectives économiques ne sont pas synonymes de reprise franche. Dans le secteur touristique, la France peut compter sur sa capitale pour attirer toujours plus de vacanciers, en particuliers étrangers encore plus motivés par le ré équilibrage des taux de change. Les stations de skis attendront surtout que le cycle des saisons soit respecté et chercheront à développer les offres de loisirs, élément indispensable pour attirer la clientèle en particulier française.

- Le Marché londonien ³:

Avec une croissance de 2,6% en 2014, le PIB anglais affiche une des plus fortes performances en Europe, loin devant celles de l'Allemagne (+1,5%) et de la France (+0,4%)

Encore une fois, le secteur des services a porté cette croissance et plus particulièrement les services financiers de la City qui contribuent pour 78% à cette forte hausse de l'activité.

Le reflet de la bonne santé de l'économie anglaise se retrouve dans plusieurs indicateurs : le marché de l'emploi redressé tout comme l'industrie automobile qui atteint son niveau d'avant crise mais aussi l'agriculture dont l'activité progresse sensiblement.

Cependant, le ralentissement du marché de la construction au quatrième trimestre 2014 (-1,8%) et la croissance moins forte que prévue du PIB lors de ce même trimestre sont des signaux inquiétants pour un bon nombre d'économistes. Ce sentiment négatif est renforcé par la prédominance du secteur financier dans la croissance de l'économie d'outre-manche.

La croissance des prix de l'immobilier à Londres a été de 17%⁴ sur l'année 2014 faisant une nouvelle fois de la capitale britannique la ville la plus chère au monde.

Le prix moyen au m² ressort à 20.332 € contre 17.700 € en 2013 dans le centre concentrant les biens les plus prestigieux. Au-delà du placement spéculatif pour certains, ce dynamisme s'explique aussi par la politique de rénovation de quartiers entiers menée par le maire de Londres. Les ensembles résidentiels haut de gamme attirent une clientèle étrangère fortunée, qui représente plus de 40% des acheteurs.

Encore une fois, la simplicité du système fiscal anglais, la sécurité et la stabilité économique ont séduit les investisseurs.

Le marché a également été soutenu par les faibles taux monétaires mais aussi par le relèvement intervenu en décembre 2014 de la « Stamp Duty », taxe sur les transactions, dont le taux atteint 12% pour les transactions supérieures à 1.500.000 livres. La taxation des plus-values immobilières des non-résidents qui pourrait être instaurée début avril 2015 devrait soutenir le dynamisme des opérations au cours du premier trimestre 2015. Londres reste donc toujours aussi prisée malgré l'existence de baux emphytéotiques, limitant la valeur du bien en fonction de la durée du bail restant à courir.

Cette année, les français occupent le 1^{er} rang des investisseurs étrangers à Londres. Ils viennent surtout s'y installer et non pour y réaliser un investissement locatif ou spéculatif. Les quartiers résidentiels haut de gamme sont toujours très recherchés et permettent également au marché locatif d'afficher des rendements élevés sur ce marché spécifique.

L'évolution du marché londonien en 2015 dépendra pour beaucoup du niveau des taux de crédit. D'ores et déjà, la Banque d'Angleterre a pris des mesures pour limiter l'accès au crédit des particuliers, dont les emprunts sont à taux variables et dont le relèvement n'est pas à exclure. Les premiers effets se font déjà ressentir avec la baisse des crédits accordés au cours du dernier trimestre 2014. L'année 2015 étant une année législative, les riches investisseurs devraient être plus attentistes et le marché haut de gamme pourrait connaître un tassement.

- Le Patrimoine du Groupe :

La société CREDIT FONCIER EXPERTISE a évalué l'essentiel des biens. Certaines expertises ont cependant été faites par d'autres cabinets d'expertises reconnus (COLOMER EXPERTISES, SOMMERFELD, KNIGHT FRANK) en raison de leur spécificité. Ces expertises ont été réalisées en date du 31 décembre 2014.

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

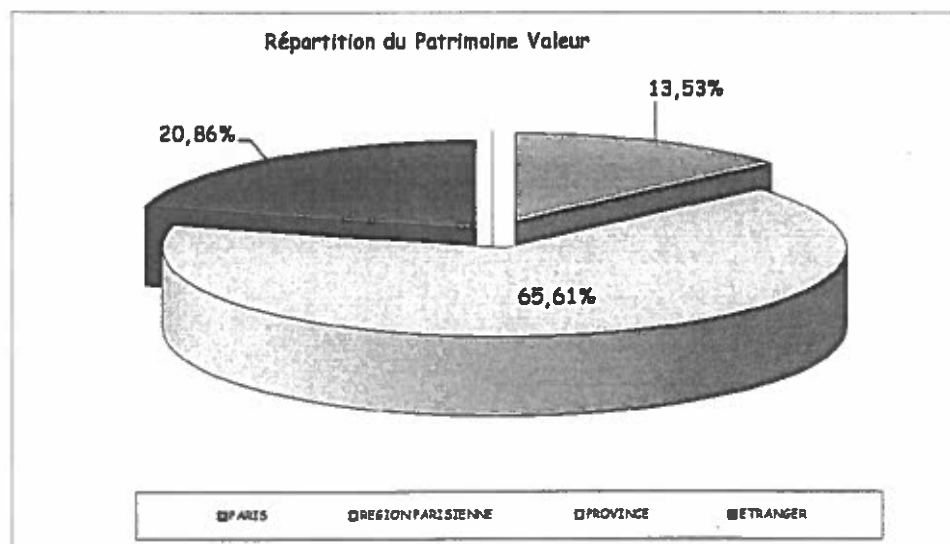
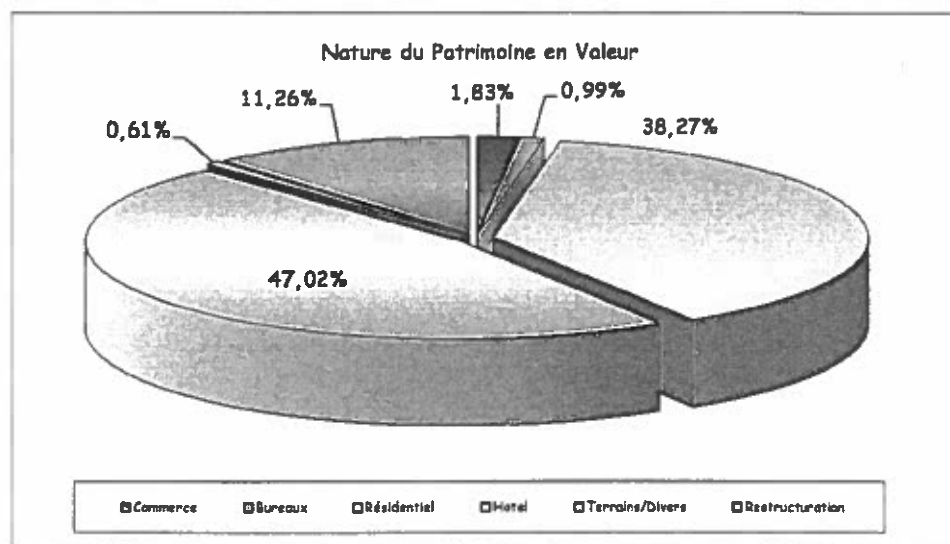
³ Barnes International Luxury Real Estate : communiqué de presse du 20 janvier 2015

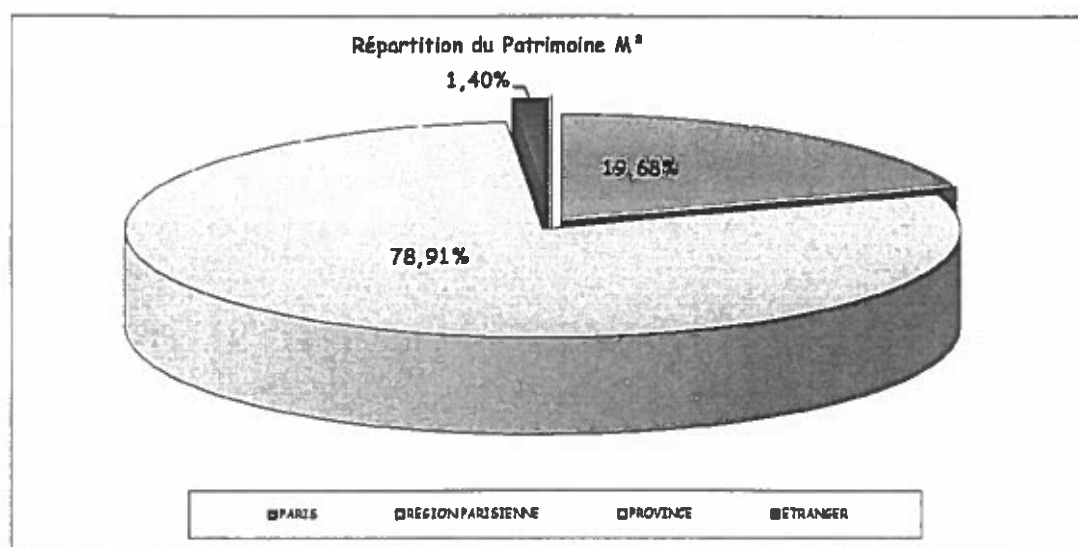
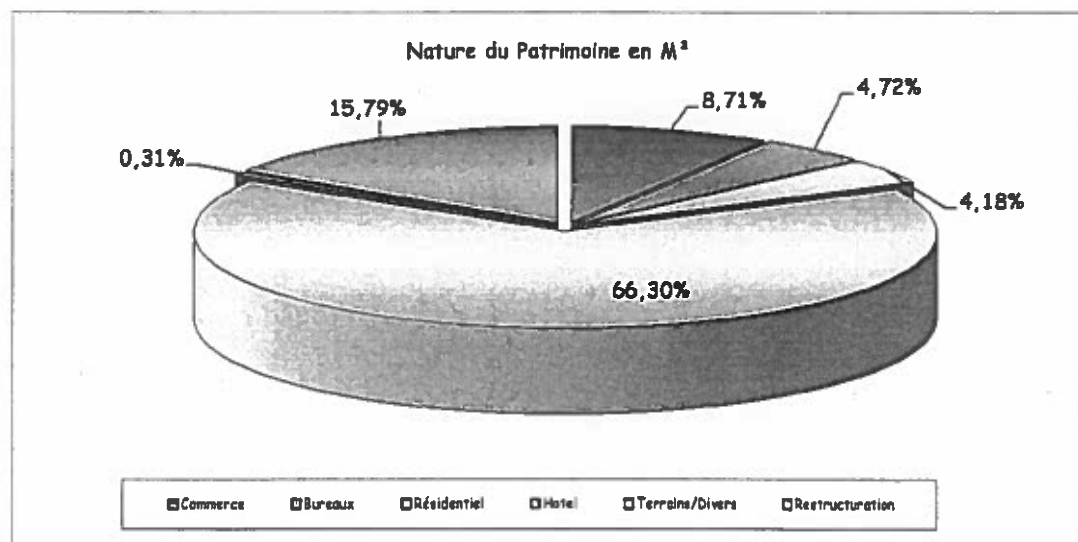
⁴ Centre for Economics and Business Research

Les biens qui font l'objet, au 31 décembre, de promesses de vente ou d'offres acceptées par le Groupe ont été pris, pour ce qui les concerne, au prix de négociation.

Au 31 décembre 2014, le patrimoine du groupe est estimé à 70.763 K€. Il est composé à hauteur de 703 K€ de bureaux, 1.297 K€ de commerces, 33.274 K€ de murs d'hôtels et résidences hôtelières, 27.084 K€ d'immeubles résidentiels, 7.970 K€ d'immeubles en restructuration (Le Totem), et de 435 K€ de charges foncières (terrain de Verdun), de réserves et caves et de parkings (résidence La Forêt). En surfaces, les bureaux représentent 1.695 m², les commerces 3.130 m², les hôtels 23.831 m², le résidentiel 1.502 m² et l'immeuble en restructuration 5.676 m². Les parkings et caves représentent 2.046 m² et les charges foncières 127a05ca.

Les répartitions par nature et zone géographiques en valeur et en m² ressortant de ces expertises sont les suivantes :





La situation nette du Groupe ressort de ce fait à 68.634 K€. Pour le calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR), il est ajouté à ce montant celui des titres d'autocontrôle (actions et BSA) dont la valeur d'acquisition a été déduite des fonds propres en consolidation ainsi que la plus-value latente sur ces actions. L'Actif Net Réévalué hors droits se détermine ainsi au 31 décembre 2014 :

31/12/2014	en K€
Capitaux propres consolidés	68 634
Titres d'autocontrôle ;	
7 204 574 actions	997
Plus/Moins value sur titres d'autocontrôle	3 293
ACTIF NET REEVALUE	72 924
Nombre d'actions	122 471 554
ANR par action	0,5954 €

31/12/2013	en K€
Capitaux propres consolidés	66 074
Titres d'autocontrôle ;	
6 867 152 actions	961
Plus value sur titres d'autocontrôle	2 965
ACTIF NET REEVALUE	70 000
Nombre d'actions	122 471 554
ANR par action	0,5716 €

9.2. Situation fiscale

Le Groupe n'est pas intégré fiscalement. Les déficits fiscaux du Groupe se décomposent de la manière suivante :

	31/12/2014 en K€	31/12/2013 en K€
Déficits reportables	18 601	22 730
Moins values long terme	-	-
Total	18 601	22 730

Les déficits fiscaux, essentiellement créés avant la prise d'option pour le régime fiscal SIIC, ne peuvent être imputés que sur les résultat fiscaux ne relevant pas du régime SIIC ; ces derniers sont marginaux, de plus les mesures de plafonnement de l'imputation des déficits sur les bénéfices réduisent leur champ d'utilisation.

Aussi leur possibilité d'imputation s'inscrit sur une durée très longue et selon un calendrier aléatoire et peu prévisible, ces incertitudes ont conduit à ne constater aucun actif d'impôts différés à l'exception du sous groupe FRANCE TOURISME IMMOBILIER pour lequel un impôt différé actif de 262 K€ a été constaté.

Il existe un impôt différé passif d'un montant de 162 K€ représentant l'impôt latent à payer sur la cession future de l'immeuble situé à Courchevel.

9.3. Litiges et passifs éventuels

Litige avec la société AB COM

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

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

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

Le délibéré est fixé au 10 juin 2015.

Litige avec le locataire New Deal

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

A ce titre, il demande la résiliation du bail, la condamnation de SAMRIF paiement à la somme de 200 K€ à titre de dommages et intérêts. Subsidiairement, il sollicite la désignation d'un expert pour déterminer le montant de leur

éventuel préjudice résultant du défaut d'entretien et du défaut de maintien de la commercialité du centre. Il demande, dans cette hypothèse, la somme de 100 K€ à titre de provision sur son préjudice.

Le délibéré de cette affaire devrait normalement intervenir à compter du 18 mai 2015.

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

Litige avec la société SERC (ex Hôtel du parc des expositions)

Compte tenu des impayés significatifs et récurrents de ce locataire et des multiples violations contractuelles (hôtel préfecture/ absence d'exploitation de l'hôtel en raison de travaux inachevés), les parties avaient décidé de résilier par anticipation le bail à compter du 9 août 2013, mettre fin aux litiges en cours, achever les travaux, abandonner des arriérés de loyers et ce, en contrepartie du versement de la somme de 700 k€ séquestrée chez un notaire. Le notaire en qualité de séquestre, avait pour mission de régler les dettes dues par la société SERC.

L'acte de résiliation notarié a été signé le 2 août 2013.

Par jugement du 18 février 2014, la société SERC a été mise en redressement judiciaire. Le 14 avril 2014, la SCI Briham a déclaré sa créance au passif de SERC à hauteur de 264 k€ au titre des travaux non achevés par cette dernière, travaux que la société SERC s'était engagée à achever dans l'acte de résiliation du bail précité.

Courant octobre 2014, le mandataire judiciaire de la société SERC a assigné la SCI Briham en annulation de l'acte de résiliation amiable du 2 août 2013 sur le fondement des nullités en période suspecte.

Par précaution et dans l'hypothèse où l'acte de résiliation anticipé du bail serait annulé, la SCI Briham avait déclaré le 17 octobre 2014 une créance complémentaire pour tous les loyers postérieurs à l'acte de résiliation du bail jusqu'au jugement de redressement judiciaire, les loyers abandonnés dans le protocole et l'indemnité de résiliation (total 1.335 K€).

Par jugement du 28 novembre 2014, le tribunal de commerce a prononcé l'annulation de l'acte de résiliation amiable du bail du 2 août 2013. La SCI Briham a été condamnée à restituer les locaux par remise des clés. La société a interjeté appel.

Le 24 décembre 2014, un congé sans offre de renouvellement et refus d'indemnité d'éviction a été délivré à la société SERC pour non-respect de la destination contractuelle. La société SERC a d'ailleurs acquiescé à ce congé en janvier 2015 mais a contesté notre refus d'indemnité d'éviction.

Le 22 janvier 2015, nous avons saisi le juge commissaire pour solliciter la résiliation du bail compte tenu de l'absence de règlement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective de la société SERC (480 K€ TTC) et de la non reconstitution du dépôt de garantie (123 K€ HT). Le délibéré sera rendu fin mai 2015.

Les locaux sont actuellement vides et la société SERC n'a pas restitué les clés.

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

Ce litige opposant le sous-groupe FRANCE TOURISME IMMOBILIER à la société GENERALI s'est soldé par le versement par GENERALI d'une indemnité d'éviction de 6.800 K€ en décembre 2014.

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

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

9.4. Parties liées

Le Groupe FIPP a réalisé des opérations avec le groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT, groupe coté dont l'un des actionnaires de référence est Monsieur Alain DUMENIL et qui ont des dirigeants et/ou des administrateurs

communs.

Les opérations liées courantes ont été les suivantes :

a) la société mère : Néant

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

c) les filiales :

L'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés du Groupe FIPP (dont 568 K€ d'intérêts de comptes courants, 241 K€ de salaires) ont été annulées dans le cadre des retraitements de consolidation.

d) les entreprises associées : Néant

e) les coentreprises dans lesquelles l'entité est un coentrepreneur : Néant

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

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

	en K€	Contreparties
ACTIF		
Actifs financiers courants	7 166	FONCIERE PARIS NORD
Dépréciation Actifs financiers courants	-4 960	FONCIERE PARIS NORD
Prêts	112	FONCIERE PARIS NORD
Dépôts versés	28	ACANTHE DEVELOPPEMENT
Clients	73	SMALTO / ARDOR / VENUS / FONCIERE 7 INVESTISSEMENT
Actif financier courant	105	ACANTHE DEVELOPPEMENT / ADC
PASSIF		
Fournisseurs	340	ACANTHE DEVELOPPEMENT / VENUS / SAUMAN
CHARGES		
Loyers et charges locatives	148	ACANTHE DEVELOPPEMENT
Sous traitance	52	ACANTHE DEVELOPPEMENT
Frais de personnel	194	groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT
Dotation dépréciation nette	1 860	FONCIERE PARIS NORD
PRODUITS		
Facturation de personnel	62	FONCIERE 7 / SMALTO / ARDOR / VENUS

Les opérations ci-dessus n'ont pas entraîné la comptabilisation de provisions pour dépréciations des créances, ni de charges à ce titre sur la période. Elles ne sont assorties d'aucune garantie particulière.

g) les autres parties liées : Néant

9.5. Effectifs

L'effectif du Groupe, hors employés d'immeubles, est de 8 salariés (dont 2 dirigeants) au 31 décembre 2014. Quatre salariés sont à temps partiel.

Par ailleurs, le groupe a bénéficié de la mise à disposition de personnel par le groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT (voir note 9.5 parties liées).

9.6. Rémunérations

Toutes les informations relatives à la rémunération des mandataires sociaux sont disponibles dans le rapport de gestion. Les informations les plus pertinentes sont reprises ci-dessous :

La rémunération brute versée à M. LONSDALE HANDS au titre de ses fonctions de direction s'élève à 23 K€ sur l'exercice. Les rémunérations brutes versées aux autres dirigeants (non mandataires sociaux de la société FIPP) de filiales ont perçu 36 K€. Les rémunérations brutes versées aux autres dirigeants (mandataires sociaux de la société FIPP) de filiales ont perçu 1 K€ sur l'exercice.

Aucune avance, ni crédit n'ont été consentis aux dirigeants individuels sur la période.

a) Avantages à court terme	Néant
b) Avantages postérieurs à l'emploi	Néant
c) Autres avantages à long terme	Néant
d) Les indemnités de fin de contrat	Néant
e) Les paiements en actions	Néant

Aucune provision n'est enregistrée au titre des indemnités de départ à la retraite, en effet, eu égard à la faiblesse de l'effectif salarié, le caractère récent des embauches, la relative jeunesse de l'effectif et l'absence d'expérience sur le taux de rotation applicable, une telle provision n'aurait pas un caractère significatif.

9.7. Résultat par action

Le résultat de base par action s'élève à 0,024 € au 31 décembre 2014 (le nombre moyen d'action pondéré étant de 122.471.554) contre -0,014 € au 31 décembre 2013.

Résultat par Action au 31 décembre 2014

		31/12/2014	31/12/2013
Numérateur	Résultat net part du groupe (en K€)	2 892	(1 716)
Dénominateur	Nombre moyen d'actions pondéré	122 471 554	122 471 554
Résultat net part du groupe par action non dilué (en euros)		0,024	-0,014

Aucun instrument dilutif n'existant à la clôture le résultat dilué par action est lui aussi de 0,024 €.

9.8. Informations relatives aux locations au 31 décembre 2014

Les montants des paiements futurs minimaux à recevoir au titre de contrats de location simple signés, non résiliables en cumul et pour chacune des périodes suivantes sont présentés ci-dessous :

En K€	Total	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Loyers à percevoir	5 979	2 136	3 431	412
	5 979	2 136	3 431	412

Le Groupe n'a pas comptabilisé de loyers conditionnels sur l'exercice 2014.

La description du mode de comptabilisation des contrats de location est faite dans la note 2.15.

9.9. Evénements postérieurs et Perspectives

A ce jour, FIPP n'a pas demandé de remboursement anticipé des ORA FPN qu'elle détient. Si l'ensemble des détenteurs d'ORA demandaient le remboursement en actions, FIPP détiendrait 73,13% du capital de FONCIERE PARIS NORD.

Une promesse de vente a été signée pour le bien sis à Courchevel (73) : la vente doit être régularisée au plus tard le 15 juillet 2015.

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

.....