

FIPP

Rapport financier semestriel au 30 Juin 2016

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

SOMMAIRE

Conformément aux dispositions des articles L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier et 222-4 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le présent rapport comprend les documents et informations suivants :

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

FIPP

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

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

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

FIPP

**Comptes consolidés condensés
au 30 juin 2016**

BILAN CONSOLIDES

(milliers d'euros)	30/06/2016	31/12/2015
Actif		
Immeubles de placement	66 660	67 041
Actifs corporels	7 638	7 467
Actifs incorporels	751	751
Actifs financiers	7 136	6 713
Titres mis en équivalence		
Total actifs non courants	82 185	81 971
Stocks	143	143
Clients et comptes rattachés	1 537	820
Autres créances	1 488	1 627
Autres actifs courants	58	11
Actifs financiers courants	163	136
Trésorerie et équivalents de trésorerie	532	3 277
Immeubles destinés à la vente		
Total actifs courants	3 920	6 013
TOTAL ACTIF	86 105	87 985
Passifs et Capitaux propres		
(milliers d'euros)	30/06/2016	31/12/2015
Capital	15 000	15 000
Réserves	52 152	53 939
Résultat net consolidé	1 518	(424)
Capitaux Propres attribuables aux propriétaires	68 670	68 515
Réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	5 366	6 111
Résultats attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	(221)	(731)
Total des Capitaux Propres	73 815	73 895
Passifs financiers non courants	9 000	9 000
Provisions pour risques et charges	296	194
Impôts différés passifs		
Total des passifs non courants	9 296	9 194
Passifs financiers courants	187	1 448
Dépôts et Cautionnement	303	310
Fournisseurs	1 147	1 893
Dettes fiscales et sociales	745	725
Autres dettes	285	281
Autres passifs courants	327	239
Total des passifs courants	2 994	4 896
Total des passifs	12 290	14 090
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	86 105	87 985

FIPP		
Comptes au 30 juin 2016		
Etat résumé du résultat net et des autres éléments du résultat global		
(milliers d'euros)	30/06/2016	30/06/2015
<u>Etat du résultat net</u>		
Loyers	1 060	1 094
Charges locatives refacturées	280	246
Charges locatives globales	(597)	(697)
Revenus nets de nos immeubles	743	642
Revenus des autres activités		
Frais de personnel	(256)	(396)
Autres frais généraux	(433)	(495)
Autres produits et autres charges	(3)	(78)
Variation de valeur des immeubles de placement	1 466	(92)
Dotations aux autres amortissements et provisions	(135)	(256)
Reprises aux autres amortissements et provisions	28	177
Résultat de cession des entités déconsolidées		
Résultat opérationnel avant cession et résultat des sociétés mises en équivalence	1 410	(496)
Résultat de cession d'immeubles de placement		
Quote part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	(69)	
Résultat opérationnel	1 341	(496)
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	27	10
- Coût de l'endettement financier brut	(70)	(119)
Coût de l'endettement financier net	(43)	(109)
Autres produits et charges financiers	(1)	(778)
Résultat avant impôts	1 297	(1 383)
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses		
Impôt sur les résultats		(2)
Résultat net	1 297	(1 385)
attribuable aux :		
Participations ne donnant pas le contrôle	(221)	(333)
Propriétaires du groupe	1 518	(1 053)
Résultat par action		
Résultat de base par action (en ")	0,012	-0,009
Résultat dilué par action (en ")	0,012	-0,009
Résultat par action des activités poursuivies		
Résultat de base par action (en ")	0,012	-0,009
Résultat dilué par action (en ")	0,012	-0,009
Résultat net	1 297	(1 385)
<u>Autres éléments du résultat global</u>		
<i>Eléments recyclables ultérieurement en résultat net</i>		
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente	424	554
Ecart de conversion sur les états financiers d'une activité à l'étranger	(1 770)	1 035
Impôts afférents aux éléments recyclables		
<i>Eléments non recyclables ultérieurement en résultat net</i>		
Réévaluations des immobilisations		
Ecart actuariels sur les indemnités de départ à la retraite		
Impôts afférents aux éléments non recyclables		
Total des autres éléments du résultat global	(1 347)	1 588
Résultat Global Total de l'exercice	(50)	203
attribuable aux :		
Propriétaires du groupe	158	562
Participations ne donnant pas le contrôle	(208)	(359)

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Part du groupe						Total capitaux propres
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto détenus	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres part groupe	Capitaux propres part des minoritaires	
Capitaux propres au 31/12/2014	15 000	47 540	-1 006	7 099	68 634	6 139	74 773
Opérations sur capital							0
Transactions fondés sur des actions							-
Transactions fondés sur des actions							-
Opérations sur titres auto détenus			3		3		3
Dividendes							-
Ecart de conversion							
Résultat net de l'exercice				-424	-424	-730	-1 154
Autres éléments du Résultat global				301	301	-27	274
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				-123	-123	-757	-880
Variation de périmètre							
Capitaux propres au 31/12/2015	15 000	47 540	-1 003	6 976	68 515	5 380	73 895
Opérations sur capital							0
Transactions fondés sur des actions							-
Transactions fondés sur des actions							-
Opérations sur titres auto détenus			-1		-1		-1
Dividendes							-
Ecart de conversion							
Résultat net de l'exercice				1 518	1 518	-221	1 297
Autres éléments du Résultat global				-1 360	-1 360	14	-1 346
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				158	158	-207	-49
Variation de périmètre				0	0	-27	-27
Capitaux propres au 30/06/2016	15 000	47 540	-1 004	7 134	68 670	5 145	73 815

en 2016

Autres éléments du Résultat global	Groupe	Minoritaires	Total
Ecart de conversion sur les états financiers étrangers (notamment effet du Brexit sur la Livre Sterling)	-1 784	14	-1 770
Réévaluation des actif financiers disponibles à la vente (Titre VENUS)	424		424
Total	-1 360	14	-1 346

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE (K euros)

		30/06/2016	30/06/2015
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		1 297	(1 385)
Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie			
Amortissements et provisions		177	79
Variation de juste valeur sur les immeubles		(1 466)	92
Autres retraitements IFRS		(30)	(7)
Autres charges et produits non décaissés			870
Incidence des variations de périmètre			
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		(23)	(352)
Coût de l'endettement net			
Charge d'impôt (y compris impôts différés)			(2)
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	A	(23)	(350)
Impôts versés	B		0
Variation du BFR lié à l'activité	D	(1 145)	(616)
Flux net de trésorerie généré par l'activité	E=A+B+D	(1 168)	(966)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations		(196)	(470)
Cessions d'immobilisations			
Acquisitions d'immobilisations financières			(141)
Remboursement d'immobilisations financières			
Incidence des variations de périmètre			
Variation des prêts et des avances consenties			
Autres flux liés aux opérations d'investissement		(61)	
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	F	(257)	(611)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Augmentation de capital			
Versées par les actionnaires de la société mère			
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées			
Actionnaires dividendes dus (1)			
Dividendes versés			
Acquisition de titres d'autocontrôle			5
Encaissements liés aux nouveaux emprunts			
Remboursements d'emprunts		(1 314)	(99)
Intérêts nets versés			
Incidence des variations de périmètre			
Autres flux liés aux opérations de financement		(7)	88
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	G	(1 321)	(6)
Variation de trésorerie nette	E+F+G	(2 745)	(1 583)
Variation de trésorerie nette		(2 745)	(1 583)
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		3 277	7 789
Découverts bancaires			
VMP			438
		3 277	8 227
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		532	6 681
Découverts bancaires			(37)
VMP			
		532	6 644

FIPP

Annexes aux Comptes consolidés condensés au 30 juin 2016

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	6
Note 1. Faits Caractéristiques et informations générales.....	8
1.1. Informations générales.....	8
1.2. Faits caractéristiques.....	8
Note 2. Référentiel comptable.....	8
2.1. Principes généraux.....	8
2.2. Normes et interprétations entrées en vigueur au 1 ^{er} janvier 2016.....	8
Note 3. Saisonnalité de l'activité.....	9
Note 4. Utilisation d'estimations.....	9
Note 5. Périmètre et méthodes de consolidation.....	9
5.1. Liste des sociétés consolidées.....	9
5.2. Organigramme du groupe FIPP.....	11
5.3. Méthodes de consolidation.....	11
Note 6. Notes annexes : bilan.....	12
6.1. Actifs non courants non financiers.....	12
6.1.1. Variation du poste « immeubles de placements ».....	12
6.1.2. Variations des autres actifs corporels.....	13
6.1.3. Variation des immobilisations incorporelles.....	14
6.2. Actifs financiers.....	15
6.2.1. Actifs financiers non courants.....	16
6.2.2. Actifs financiers courants.....	17
6.2.3. Titres mis en équivalence.....	17
6.2.4. Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	18
6.3. Stocks.....	18
6.4. Autres actifs courants.....	19
6.5. Capitaux propres.....	19
6.6. Passifs financiers courants et non courants.....	20
Notes annexes : compte de résultat.....	23
6.7. Revenus nets des immeubles.....	23
6.8. Résultat opérationnel.....	24
6.9. Résultat net.....	24
Note 7. Secteurs opérationnels.....	25
7.1. Patrimoine Immobilier sectoriel.....	25
7.2. Compte de résultat sectoriel.....	26
Note 8. Engagements hors bilan.....	30
8.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé.....	30
8.1.1. Engagements donnés.....	30
8.1.2. Engagements reçus.....	30
8.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement.....	30
8.2.1. Engagements donnés.....	30
8.2.2. Engagements reçus.....	31
8.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe.....	31

8.3.1. Engagements donnés.....	31
8.3.2. Engagements reçus.....	31
Note 9. Autres informations	31
9.1. Actif net réévalué	31
9.2. Litiges et passifs éventuels.....	33
9.3. Parties liées.....	34
9.4. Effectifs	35
9.5. Résultat par action	35
9.6. Faits caractéristiques intervenus depuis le 30 juin 2016.....	35

Note 1. Faits Caractéristiques et informations générales

1.1. Informations générales

La société FIPP est une Société Anonyme à Conseil d'Administration, régie par le droit français, au capital social de 15 000 000 € divisé en 122 471 554 actions, dont le siège social est au 2 rue de Bassano à 75116 PARIS, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 542 047 212. Les actions FIPP sont cotées sur Euronext Paris de NYSE Euronext (compartiment C, ISIN FR 0000038184). La Société a pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location et la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés ayant cette même activité. La société a opté, avec effet au 1^{er} décembre 2011, au régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers cotées (SIIC).

1.2. Faits caractéristiques

L'Assemblée Générale Annuelle Ordinaire et Extraordinaire du 22 juin 2016 a affecté la perte de l'exercice 2015 de -2 740 900,47 € au poste « report à nouveau débiteur », qui ressort, après cette affectation, à 9 691 871,50 €.

Une obligation de distribution issue du régime fiscal SIIC ressort à 4 046 435,47 € au titre de l'exercice 2015.

Le résultat distribuable étant négatif, l'obligation de distribution est donc reportée sur le premier exercice bénéficiaire suivant et les exercices ultérieurs en tant que de besoin.

Il est rappelé qu'une obligation de distribution de 1 478 811,48 € relative à l'exercice 2012 demeure, par ailleurs, non remplie à ce jour.

Note 2. Référentiel comptable

2.1. Principes généraux

Les comptes consolidés condensés au 30 juin 2016 sont préparés en application des dispositions de la norme IAS 34 à Information financière intermédiaire, telle qu'adoptée par l'Union européenne, qui permet de présenter une sélection de notes explicatives.

Les notes annexes ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour les états financiers annuels complets et doivent donc être lues conjointement avec les états financiers consolidés de l'exercice 2015.

Les comptes semestriels sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2015, à l'exception des évolutions, ci-dessous, décrites :

2.2. Normes et interprétations entrées en vigueur au 1^{er} janvier 2016

Les amendements de normes et les interprétations qui entrent en vigueur en nos comptes au 1^{er} janvier 2016, sont :

- IFRS 14 « Comptes de report réglementaire »,
- Amendements à l'IFRS 11 « Comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans des entreprises communes »,
- Amendements à l'IAS 16 et l'IAS 38 « Clarification sur les modes d'amortissement acceptables »,
- Amendements à l'IAS 16 et à l'IAS 41 « Agriculture : plantes productrices »,
- Amendements à l'IAS 27 « Utilisation de la méthode de la mise en équivalence dans les états financiers individuels »,
- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2012-2014),
- Amendements à l'IFRS 10, à l'IFRS 12 et à l'IAS 28 « Entités d'investissement » : Application de l'exemption de consolidation »,
- Amendement à l'IAS 1 « Initiative informations à fournir ».

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

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

Note 3. Saisonnalité de l'activité

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

Note 4. Utilisation 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. ;
- l'estimation des provisions basée sur la nature des litiges, des jugements ainsi que de l'expérience du Groupe.

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

Note 5. Périmètre et méthodes de consolidation

5.1. Liste des sociétés consolidées

Les états financiers consolidés semestriels comprennent les états financiers de la société FIPP et des 15 sociétés intégrées globalement dont 5 sociétés civiles.

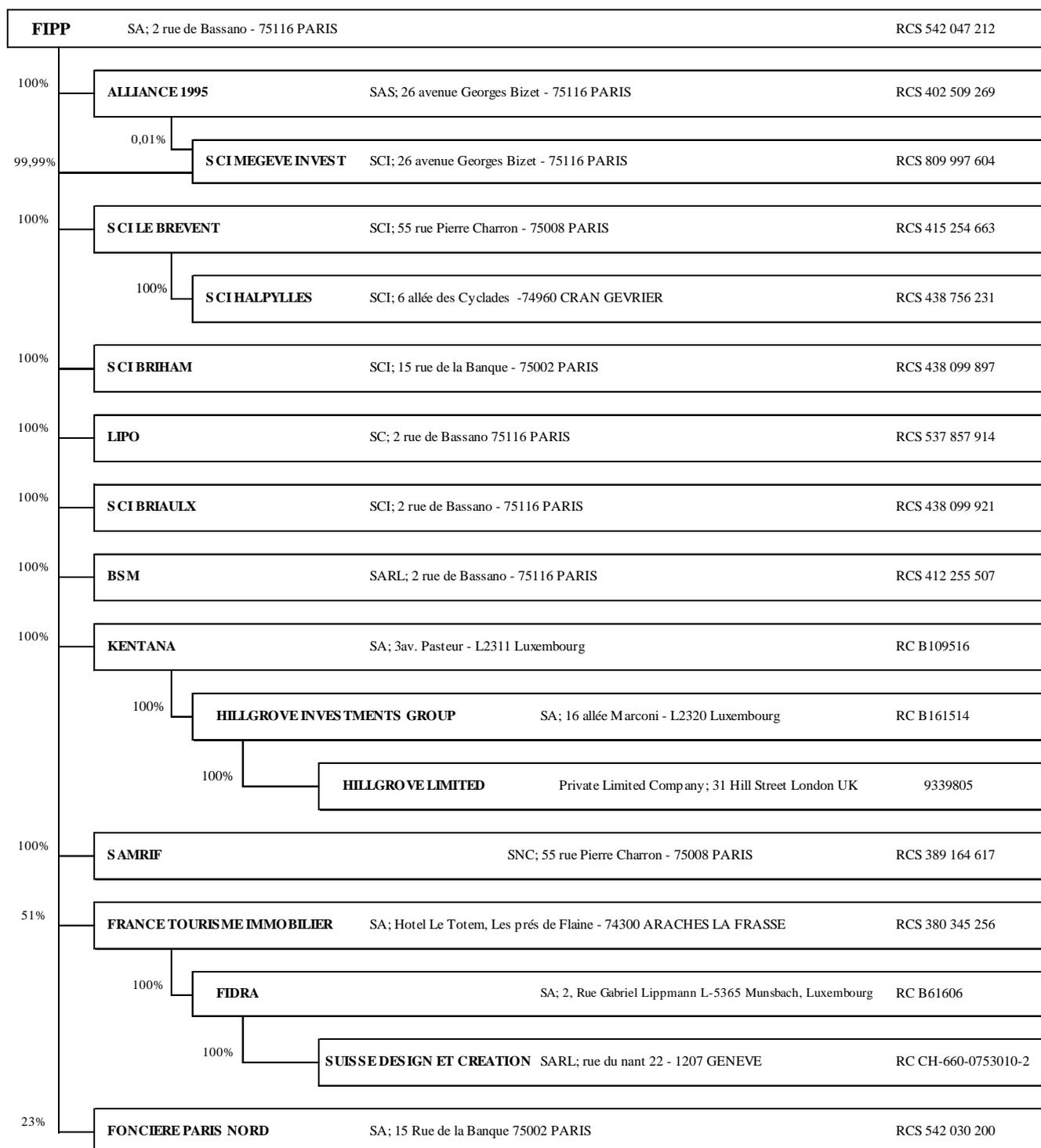
En date du 12 avril 2016, la société FIPP, qui ne détenait jusqu'alors que 750 000 actions de la société FONCIERE PARIS NORD (FPN), a demandé le remboursement de 8 000 000 ORA (Obligations Remboursables en Actions) de cette société et s'est ainsi trouvée propriétaire d'autant de nouvelles actions. Ce remboursement en actions a généré un taux de détention du capital de la société FONCIERE PARIS NORD supérieur à 20% qui constitue le seuil au-delà duquel une influence notable est censée être exercée sur la société dont les titres sont détenus.

Une société sur laquelle une influence notable est exercée, doit être intégrée aux états consolidés par la méthode de la mise en équivalence (cf. norme IAS 28) ; Cette méthode consiste à comptabiliser initialement la participation au coût et à l'ajuster par la suite pour prendre en compte les changements de quote part de l'investisseur dans l'actif net de l'entité émettrice qui surviennent postérieurement à l'acquisition.

La société FIPP a accru sa participation dans la société FRANCE TOURISME IMMOBILIER par le rachat de 0,40 % du capital, elle exerce dorénavant un contrôle à hauteur de 51,02%.

Société	Adresse	N° RCS	% Contrôle	% Intérêt
Société mère				
SA	FIPP	2 rue de Bassano 75116 PARIS	542.047.212	entité consolidante
Sociétés en intégration globale				
SAS	ALLIANCE 1995	26 ave Georges Bizet 75016 PARIS	402.509.269	100% 100%
SCI	SCI BRIAULX	2 rue de Bassano 75116 PARIS	438.099.921	100% 100%
SCI	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%
Private Ltd Cie	HILLGROVE LIMITED	31 Hill Street LONDON UK	9339805	100% 100%
SA	KENTANA	3 ave. Pasteur LUXEMBOURG	B 109516	100% 100%
SCI	SCI LE BREVENT	55 rue Pierre Charron 75008 PARIS	415.254.663	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	SCI HALPYLLES	6 allée Cyclades 74960 CRAN GEVRIER	438 756 231	100% 100%
SA	FRANCE TOURISME IMMOBILIER	Les près de Flaine 74300 ARACHES LA FRASSE	380 345 256	51% 51%
SARL	SUISSE DESIGN ET CREATION	rue du Nant 22, 1207 GENEVE	CHE 115-592-633	100% 51%
SA	FIDRA	2 rue Gabriel Lippmann L5365 MUNSBACH Lux.	B61606	100% 51%
SCI	SCI MEGEVE INVEST	26 ave Georges Bizet 75016 PARIS	809 997 604	100% 100%
Entrée dans le périmètre de consolidation				
SA	FONCIERE PARIS NORD	15 rue de la Banque 75002 PARIS	542.030.200	23.31% 23.31%
Sortie dans le périmètre de consolidation				
Aucune des sociétés antérieurement consolidées, n' a changé de méthode de consolidation par rapport à l'exercice précédent				

5.2. Organigramme du groupe FIPP



5.3. Méthodes de consolidation

Toutes les filiales sont sous le contrôle exclusif de la société FIPP et sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale, à l'exception de la société FONCIERE PARIS NORD dont les titres sont mis en équivalence.

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

L'ensemble des sociétés consolidées par intégration globale a établi pour les besoins de la présente consolidation une situation comptable intermédiaire au 30 juin 2016.

Note 6. Notes annexes : bilan

6.1. Actifs non courants non financiers

6.1.1. Variation du poste « immeubles de placements »

Au 30 juin 2016 :

En K�	Valeur Nette Comptable 31/12/2015	Entrées (dépenses immobilisées) (1)	Sorties (cessions d'immeubles)	Ecart de change (2)	Variation de juste valeur (3)	Valeur au 30/06/2016
Immeubles de placement (IAS 40)	67 041	21		-1 831	1 429	66 660

- (1) Les travaux immobilisés concernent le centre commercial « Clos la Garenne » de Fresnes (94) pour 21 K .
- (2) L'écart de change concerne exclusivement l'immeuble sis à Londres et est particulièrement important cet exercice eu égard aux variations de la livre sterling consécutivement au « Brexit ».
- (3) La variation de juste valeur des immeubles du patrimoine est de 1 429 K . Sa contrepartie est comptabilisée en produits pour 1 466 K  et en capitaux propres pour -37 K . Cet écart est lié à la différence entre le cours de clôture de la livre sterling (utilisé pour les postes du bilan et le cours moyen de la période utilisé pour les postes du compte de résultat). La variation ressort à + 2,2 % à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2015.

Les principales variations de juste valeur concernent :

- le bien immobilier sis à Londres + 642 K ,
- l'immeuble « Le Varet » aux Arcs 2000 + 500 K ,
- l'immeuble « Le Totem »   Flaine +255 K .

Au 31 décembre 2015 :

En K�	Valeur Nette Comptable 31/12/2014	Entrées (dépenses immobilisées) (1)	Sorties (cessions d'immeubles) (2)	Transfert (3)	Ecart de change (4)	Variation de juste valeur (5)	Valeur au 31/12/2015
Immeubles de placement (IAS 40)	70 763	2 941	-770	-7 450	897	660	67 041

- (1) Les travaux immobilisés concernent essentiellement :
 - l'hôtel du Parc des Expositions   Vanves pour 818 K , travaux effectués avant le transfert de l'immeuble dans la catégorie des immobilisations corporelles,
 - l'immeuble LE TOTEM   Flaine pour 1 838 K ,
 - les droits d'enregistrement et frais de cession sur l'immeuble LE TOTEM (cf. (3) ci-dessous) pour 290 K .
- (2) L'appartement situé dans un ensemble immobilier dénommé LES BALCONS DE PRALONG   Courchevel a été c d  à sa juste valeur (770 K ) le 11 août 2015.
- (3) Au cours de l'exercice, les immeubles Le TOTEM   Flaine et l'hôtel du Parc des Expositions   Vanves ont fait l'objet d'un échange entre leurs propriétaires respectifs, les sociétés BRIHAM et FRANCE TOURISME IMMOBILIER. L'hôtel du Parc des Expositions après des travaux à réaliser aura pour vocation d'être exploité directement par le groupe, cet immeuble ne répond donc plus à la définition des immeubles de placement (IAS 40) et a été reclassé en immobilisation corporelle (IAS 16). Conformément à cette norme, la valeur de transfert de l'immeuble est sa juste valeur à la date du changement de son utilisation (IAS 16.60) soit 7 450 K .

(4) L'écart de change concerne l'immeuble sis à Londres.

(5) La variation de juste valeur des immeubles du patrimoine est de 660 Kp. Sa contrepartie est comptabilisée en produit. La variation ressort à + 2,6 % à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2014. Les principales variations de juste valeur concernent :

- l'immeuble « Le Varet » aux Arcs 2000 + 800 Kp,
- le bien immobilier sis à Londres + 688 Kp,
- l'immeuble « Aujon » à Flaine + 300 Kp,
- le chalet Route du Planay à Megève + 242 Kp,
- l'immeuble « LE TOTEM » à Flaine - 430 Kp, dont - 290 Kp afférents aux droits d'enregistrement et frais de cession relatifs à l'échange,
- l'Hôtel du Parc des Expositions - 942 Kp, cette variation de juste valeur est afférente à la période pendant laquelle l'immeuble était classifié dans la catégorie des immeubles de placement; elle résulte principalement de la perte de valeur que constitue l'indemnité de résiliation de bail de 700 Kp, enregistrée en immobilisations, versée dans le cadre du protocole conclu avec l'ancien locataire.

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.

6.1.2. Variations des autres actifs corporels

Au 30 juin 2016 :

en Kp

Valeurs Brutes	31/12/2015	Transfert	Acquisitions	Cessions	Variation de périmètre	30/06/2016
Immeubles	7 740		174			7 914
Autres immobilisations corporelles	75		2			77
TOTAL	7 815		176			7 991
Amortissements et dépréciations	31/12/2015	Transfert	Dotations	Cessions et Reprises	Variation de périmètre	30/06/2016
Immeubles	290					290
Autres immobilisations corporelles	59		5			64
TOTAL	349		5			354
Valeurs Nettes	7467					7 638

L'immeuble comptabilisé en immobilisations corporelles est l'Hôtel du Parc des Expositions à Vanves qui, après des travaux à réaliser, aura pour vocation d'être exploité directement par le groupe. Cet immeuble ne répond donc plus à la définition des immeubles de placement (IAS 40) et est classé en immobilisations corporelles (IAS 16).

Cet immeuble, faisant l'objet de travaux, a été comptabilisé en immobilisations en cours et n'a pas été amorti. Les autres actifs corporels sont composés essentiellement de mobiliers de bureau et des matériels informatiques.

Au 31 décembre 2015 :

Valeurs Brutes	31/12/2014	Transfert	Acquisitions	Cessions	Variation de périmètre	31/12/2015
Immeubles		7 450	290			7 740
Autres immobilisations corporelles	97		3	-3	-22	75
TOTAL	97	7 450	293	-3	-22	7 815
Amortissements et dépréciations	31/12/2014	Transfert	Dotations	Cessions et Reprises	Variation de périmètre	31/12/2015
Immeubles			290			290
Autres immobilisations corporelles	69		11	-10	-11	59
TOTAL	69		301	-10	-11	349
Valeurs Nettes	28					7 467

Les immobilisations corporelles enregistrent le reclassement de l'immeuble de l'Hôtel du Parc des Expositions à Vanves pour 7 450 Kp.

La propriété de cet immeuble ayant été transférée de la société BRIHAM à la société FRANCE TOURISME IMMOBILIER, des droits d'enregistrement et des frais de cession ont été acquittés et comptabilisés en immobilisations pour 290 Kp, ils ont été entièrement dépréciés à la clôture.

L'immeuble faisant l'objet de travaux, a été comptabilisé en immobilisations en cours et n'a pas été amorti.

6.1.3. Variation des immobilisations incorporelles

Au 30 juin 2016 :

2016

en Kp	31/12/2015	Acquisitions	Cessions	Entrées de périmètre	30/06/2016
Valeurs Brutes	753				753
en Kp		Dotations	Cessions et Reprises	Entrées de périmètre	
Amortissements/dépréciations	2				2
Valeurs Nettes	751				751

Les immobilisations incorporelles sont composées de la marque JACQUES FATH (maroquinerie de luxe) pour 730 Kp, et d'une licence IV acquise au cours de l'exercice précédent pour 21 Kp.

Les règles et méthodes concernant les éventuelles dépréciations sont développées dans la note 2.7 des états financiers du 31 décembre 2015. Aucune dépréciation n'a été enregistrée au 30 juin 2016.

Au 31 décembre 2015 :

2015

en Kp	31/12/2014	Acquisitions	Cessions	Entrées de périmètre	31/12/2015
Valeurs Brutes	732	21			753
en Kp		Dotations	Cessions et Reprises	Entrées de périmètre	
Amortissements/dépréciations	1	1			2
Valeurs Nettes	731				751

6.2. Actifs financiers

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

Actifs financiers en Kp	30/06/2016									
	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			37	7 099	7 136	37	7 099		7 136	2
Clients et comptes rattachés			1 537		1 537	1 537			1 537	N/A
Autres créances			1 488		1 488	1 488			1 488	N/A
Autres actifs courants			58		58	58			58	N/A
Actifs financiers courants				163	163		163		163	1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	532				532	532			532	N/A

Actifs financiers en Kp	31/12/2015									
	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			37	6 675	6 712	37	6 675		6 712	1 et 2
Clients et comptes rattachés			820		820	820			820	N/A
Autres créances			1 627		1 627	1 627			1 627	N/A
Autres actifs courants			11		11	11			11	N/A
Actifs financiers courants				136	136		136		136	1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 277				3 277	3 277			3 277	N/A

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. En effet, lors de la perception d'indices de dépréciations (impayés clients, autres créances non recouvrables), une dépréciation est constatée, afin d'ajuster le montant de la créance à l'entrée de ressources potentiellement envisageable.

6.2.1. Actifs financiers non courants

Au 30 juin 2016 :

Actifs financiers en Kp	31/12/2015	Augmentations	Diminutions	30/06/2016	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)	6 675	424		7 099		7 099	
Dépôts (fonds de roulement)(2)	37			37	37		
Prêts							
Actif financier de transaction							
Autres							
TOTAUX	6 713	424	0	7 137	37	7 099	

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 7 099 Kp). 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'emporte cette décision juridique (Cette décision est consultable sur le site www.acantheveloppement.fr). Une ordonnance du juge-commissaire du 26 février 2016 a autorisé le liquidateur judiciaire de la société FIG à signer un protocole d'accord qui mettrait notamment fin à cette procédure en contrepartie d'une contribution volontaire de la société VENUS au passif de la liquidation judiciaire de la société FIG. Cette ordonnance fait actuellement l'objet de recours qui seront examinés par le Tribunal de commerce de Paris. Le délibéré sera rendu le 27 septembre 2016. Le protocole, une fois signé par le liquidateur judiciaire, devra ensuite faire l'objet d'un jugement d'homologation par le Tribunal de commerce de Paris.

Les actions et les ORA de la société FONCIERE PARIS NORD qui avaient une valeur nette nulle à l'ouverture de la période ont été reclassées au poste des titres mis en équivalence après la demande de remboursement de 8 000 000 ORA qui a fait augmenter le taux de participation dans la société FONCIERE PARIS NORD à 23,31%.

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

Au 31 décembre 2015 :

Actifs financiers en Kp	31/12/2014	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	31/12/2015	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)	9 130	307	-2 762		6 675		6 675	
Dépôts (fonds de roulement)(2)	36	1			37	37		
Prêts (3)	112	287	-399					
Actif financier de transaction								
Autres								
TOTAUX	9 278	595	-3 161		6 713	37	6 675	

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 6 675 Kp). La société VENUS est une société immobilière filiale du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT,
- de 750 000 actions de la société FONCIERE PARIS NORD, issues de l'exercice de 375 000 BSA (Bons de Souscription d'Actions) et valorisées à une valeur nulle au 31 décembre 2015,
- et de 149 826 718 ORA (Obligations Remboursables en Actions) et 60 351 718 BSA (Bons de Souscription d'Actions) émises par la société FONCIERE PARIS NORD pour une valeur nette nulle (valeur brute de 7 359 Kp et une dépréciation de 7 359 Kp dont 2 399 Kp au titre de l'exercice) et des intérêts courus s'y rapportant d'une valeur brute de 77 Kp, également dépréciée à 100% (concernant l'ensemble des

dépréciations sur le groupe FPN cf. § 1.1).

Les ORA 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 2015.

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

6.2.2. Actifs financiers courants

Ce poste regroupe les actions cotées détenues à titre de placement à court terme.

Leur valorisation à la juste valeur s'effectue au dernier cours de clôture, la variation de valorisation s'enregistre par résultat.

En K€	ISIN	Solde au 31/12/2015	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cession	Solde au 30/06/2016
Actions						
ACANTHE DEVELOPPEMENT	FR 0000064602	133		28		161
ADC SIIC	BE 0974269012	3		-1		2
		136		27		163

6.2.3. Titres mis en équivalence

Titres	Valeurs brutes				Dépréciation				Quote part de l'investisseur dans Foncière Paris Nord
	A nouveau	Remboursement d'ORA	mouvements de la période	au 30/06/2016	A nouveau	Remboursement d'ORA	mouvements de la période	au 30/06/2016	
Actions Foncière Paris Nord	38	400		438	-38	-400		-438	-
Autres composantes de la quote part de l'investisseur dans l'entreprise associée									
ORA	7 359	-400		6 959	-7 359	400		-6 959	-
Intérêts courus sur ORA	77		35	113	-77		-35	-113	-
Prêt	399		34	433	-399		-34	-433	-
	7 873	-	69	7 943	-7 873	-	-69	-7 943	-

Sont regroupés à ce poste :

- 8 750 000 actions de la société FONCIERE PARIS NORD, représentant 23,31% du capital social de cette société,
- Et les créances qui constituent en substance une partie de la participation de l'investisseur dans l'entreprise associée :
 - o 141 826 718 ORA, après le remboursement en autant d'actions de 8 000 000 ORA au cours de la période,
 - o les intérêts courus sur ces ORA,
 - o 60 351 718 BSA,
 - o des prêts accordés pour 433 K€ dont 34 K€ au cours de la période.

Lors de la mise en équivalence de l'investissement dans la société FONCIERE PARIS NORD, à la date de remboursement des ORA le 12 avril 2016, notre quote part dans la société FONCIERE PARIS NORD avait une

valeur nulle ; les investissements complémentaires intervenus depuis lors (intérêts courus sur le ORA pour 35 Kp et les prêts complémentaires consentis pour 34 Kp) se révèlent également nuls au 30 juin 2016 et constituent la quote de résultat de la société mise en équivalence de -69 Kp.

6.2.4. Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

en milliers d'p	Valeur nette 30/06/2016	Valeur nette 31/12/2015
SICAV monétaires		
Disponibilités	532	3 277
TOTAL	532	3 277

Les flux de trésorerie qui ont conduit à la diminution de trésorerie par rapport à la clôture précédente sont décrits dans le tableau de flux.

6.3. Stocks

Au 30 juin 2016 :

en Kp	31/12/2015	Acquisitions	Diminutions	Entrées de périmètre	30/06/2016
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 2015 :

en Kp	31/12/2014	Acquisitions	Diminutions	Entrées de périmètre	31/12/2015
Marchandises	62				62
Articles de Maroquinerie	81				81
Totaux	143				143

6.4. Autres actifs courants

Les autres actifs courants se présentent comme suit :

Au 30 juin 2016 :

en Kp	30/06/2016					
	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	1 844	306	1 538	1 538		
Autres créances	1 488		1 488	1 488		
TOTAUX	3 332	306	3 026	3 026		

Les Autres créances au 30 juin 2016, sont composées principalement de :

- Créances de TVA pour 1 020 Kp,
- Fournisseurs débiteurs pour 43 Kp,
- Une créance sur le notaire ayant officié pour l'échange d'immeubles de l'hôtel du parc des expositions et LE TOTEM 251 Kp,
- Créances diverses pour 174 Kp.

Au 30 juin 2015 :

en Kp	30/06/2015					
	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	3 884	2 213	1 671	1 671	-	-
Autres créances	821	-	821	821	-	-
TOTAUX	4 705	2 213	2 492	2 492	-	-

Les créances clients incluent notamment la créance sur la SERC (pour 2 200 Kp au 30 juin 2015) qui a été rétablie en 2014, 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 1 960 Kp.

Les Autres créances au 30 juin 2015, sont composées principalement de :

- Créances de TVA pour 563 Kp,
- Fournisseurs débiteurs pour 63 Kp,
- Des créances fiscales pour 22 Kp,
- Créances diverses pour 173 Kp dont 84 Kp d'ISIA FILM (chez FTI) suite à un litige : ISIA FILM avait assigné FTI ex Poiray - devant le tribunal mais a été déboutée de l'intégralité de ses demandes.

6.5. Capitaux propres

Au 30 juin 2016, le capital social est composé de 122 471 554 actions pour un montant global de 15 000 000 euros. Il est entièrement libéré. Les actions sont nominatives ou au porteur.

A cette date, l'autocontrôle et l'auto-détention représentaient 7 178 353 actions valorisées à 997 Kp.

6.6. Passifs financiers courants et non courants

Au 30 juin 2016, le montant total des passifs financiers courants et non courants auprès des établissements bancaires s'élève à 9 187 K€ contre 10 448 K€ au 31 décembre 2015.

L'endettement net, calculé par différence entre les passifs financiers bruts envers les établissements bancaires et la trésorerie et équivalents de trésorerie, ressort à 8 655 K€ au 30 juin 2016 contre 7 171 K€ au 31 décembre 2015.

Au 30 juin 2016, les passifs financiers courants et non courants se présentent comme suit :

Dettes en milliers d'€	30/06/2016	31/12/2015
Passifs non courants		
Emprunts obligataires convertibles		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit > 1 an	9 000	9 000
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	9 000	9 000
Passifs courants		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an	107	1 414
Découverts bancaires		
Intérêts courus	80	33
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	187	1 448
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	9 187	10 448
Trésorerie et équivalents de trésorerie	532	3 277
ENDETTEMENT NET	8 655	7 171

Le capital restant dû des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ressort à 9 107 K€ au 30 juin 2016. Ce montant 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 30 juin 2016, 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
					< 3 mois	> 3 mois et < 1 an	>1 an et < 5 ans	à + 5 ans	
Crédit Foncier	Euribor 3 Mois + 1,30 %	Trim	nov-2016	1,051%	53	54			107
Credit Agricole du Luxembourg	Euribor 3 Mois + 1 %	Annuel	sept-2017	1,148%	105	9 086			9 191
TOTAL GENERAL					158	9 139			9 298

L'emprunt souscrit auprès de la Banque RBS COUTTS qui avait fait l'objet d'un accord de différé d'échéance a été entièrement remboursé au 31 mars 2016.

Echéancier et juste valeur des dettes

Au 30 juin 2016 :

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)	187	9 000		9 187	80	9 107	9 187	N/A
Dépôts et cautionnements	303			303	303		303	N/A
Dettes fournisseurs	1 147			1 147	1 147		1 147	N/A
Dettes fiscales et sociales	745			745	745		745	N/A
Autres dettes	285			285	285		285	N/A
Autres passifs courants	327			327	327		327	N/A
TOTAUX	2 994	9 000		11 994	2 887	9 107	11 994	

(1) Dont intérêts courus 80 K€.

Les découverts, les dettes fournisseurs, et les dettes fiscales et sociales sont généralement des dettes courantes, leurs valeurs bilantielles 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 :

- charges sociales pour 112 K€,
- dettes de TVA pour 157 K€,
- taxes liées à la filiale HILLGROVE pour 92 K€,
- taxes liées à la filiale FIDRA pour 164 K€,
- taxes foncières et accessoires pour 189 K€,
- taxes diverses pour 32 K€.

Le poste Autres dettes se compose principalement de :

- avoirs à établir pour 26 K€, correspondants à la reddition des comptes de locataires,
- encaissements à reverser pour 28 K€,
- une dette issue d'une condamnation prud'homme définitive de 24 K€,
- clients créditeurs pour 41 K€,
- dette vis-à-vis de la COFACE de 137 K€.

Au 31 décembre 2015 :

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)	1 448	9 000		10 448	34	10 414	10 448	N/A
Dépôts et cautionnements	310			310	310		310	N/A
Dettes fournisseurs	1 893			1 893	1 893		1 893	N/A
Dettes fiscales et sociales	725			725	725		725	N/A
Autres dettes	281			281	281		281	N/A
Autres passifs courants	239			239	239		239	N/A
TOTAUX	4 896	9 000		13 896	3 482	10 414	13 896	

(1) dont intérêt courus 34 K€

Le poste Dettes fiscales et sociales se compose principalement de :

- charges sociales pour 166 K€,
- dettes de TVA pour 128 K€,
- l'impôt sur les sociétés de la société BSM pour 161 K€,
- taxes liées à la filiale HILLGROVE pour 98 K€,
- taxes liées à la filiale FIDRA pour 141 K€,
- taxes diverses pour 31 K€.

Le poste Autres dettes se compose principalement de :

- avoirs à établir pour 4 Kp, correspondants à la reddition des comptes de locataires et de marchandises à retourner,
- la dette issue du litige prud'homal Koeff dont le règlement est étalé pour 45 Kp,
- encaissements à reverser pour 18 Kp,
- clients créditeurs pour 41 Kp,
- une dette vis-à-vis de la COFACE de 137 Kp.

Notes annexes : compte de résultat

6.7. Revenus nets des immeubles

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

en milliers d'€	30/06/2016	30/06/2015
Loyers	1 060	1 094
Charges locatives refacturées	280	246
Charges locatives globales	(597)	(697)
Revenus nets des immeubles	743	642

Au 1^{er} semestre 2016, le chiffre d'affaires du groupe FIPP s'élève à 1 340 K€ (dont 1 060 K€ de revenus locatifs et 280 K€ de charges locatives refacturées) contre 1 340 K€ (dont 1 094 K€ de revenus locatifs et 246 K€ de charges locatives refacturées) au 1^{er} Semestre 2015.

Le chiffre d'affaires reste stable. La baisse des revenus locatifs (-34 K€) a été compensée par la hausse des charges locatives refacturées (+34 K€).

Les événements ayant fait baisser les revenus locatifs sont :

- la cession en août 2015 du chalet à Courchevel (perte de CA de -7 K€) ;
- l'évolution défavorable du cours de change de la livre sterling / € entre le 1^{er} semestre 2015 (1GBP = 1,37 €) et le 1^{er} semestre 2016 (1GBP = 1,28 €) (perte de CA de -10 K€) ;
- au début 2016, le départ du locataire Zen Sushi sur le centre commercial Clos la Garenne à Fresnes, (perte de CA de -12 K€) ;
- au départ, fin du 2^{ème} trimestre 2015, du locataire New Deal du centre commercial Clos la Garenne à Fresnes (perte de CA de -5 K€).

6.8. Résultat opérationnel

En milliers d'p	30/06/2016	30/06/2015
Frais de personnel	(256)	(396)
Autres frais généraux	(433)	(495)
Autres produits et charges	(3)	(78)
Variation de valeur des immeubles de placement	1 466	(92)
Dotations aux autres amortissements et provisions	(135)	(256)
Reprises des autres amortissements et provisions	28	177
Résultat de cession des entités déconsolidées		
Charges / Produits Net(tes) d'Exploitation	667	(1 140)
Résultat de cession d'immeubles de placement		
Quote part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	(69)	
Résultat opérationnel	1 341	(496)

Les frais de personnel (-256 Kp) enregistrent les salaires et les charges sociales des salariés du groupe minorés des refacturations opérées à l'extérieur du groupe et augmentés des coûts de personnel externe refacturés au groupe FIPP.

La variation de juste valeur des immeubles de placement (+ 1 466 Kp) représente l'accroissement de la valeur des immeubles de placement sur l'exercice (cf. § 6.1.1) et est le principal élément d'évolution du résultat opérationnel.

Les dotations aux autres amortissements et provisions se décomposent en dotation aux amortissements pour 5 Kp et en dotation aux provisions pour risques et charges pour 130Kp.

Les reprises de provision concernent la reprise pour un risque prudentiel de 28 Kp.

6.9. Résultat net

en milliers d'p	30/06/2016	30/06/2015
Résultat opérationnel	1 341	(496)
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	27	10
Coût de l'endettement financier brut	(70)	(119)
Coût de l'endettement financier net	(43)	(109)
Autres produits et charges financiers	(1)	(778)
Résultat avant impôts	1 297	(1 383)
Ecart d'acquisition négatif		
Charge d'impôt		(2)
Résultat net	1 297	(1 385)
attribuable aux		
Propriétaires du groupe	1 518	(1 053)
Participations ne donnant pas le contrôle	(221)	(333)

Le coût de l'endettement financier net est constitué des charges d'intérêt sur emprunt (-70 Kp) et de l'appréciation de la juste valeur des actifs financiers courants (+27Kp).

Note 7. Secteurs opérationnels

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

7.1. Patrimoine Immobilier sectoriel

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

Répartition du patrimoine immobilier en valeur

Par secteur géographique	30-juin-16	31-déc-15
En K€		
Province	49 605	48 690
Paris et Région Parisienne	9 554	9 450
Etranger	15 124	16 350
Total	74 283	74 490

Le patrimoine immobilier comprend les immeubles de placement et les immeubles classés en « Actifs corporels ».

Répartition du patrimoine immobilier en surfaces

Nature du patrimoine		
En m ²	30-juin-16	31-déc-15
Bureaux	1 844	1 844
Résidences Hôtelières (1)	28 799	28 799
Habitations	1 952	1 952
Surfaces commerciales	3 574	3 574
Immeubles en restructuration	0	0
Divers (2)	113	113
Total	36 283	36 283

Situation géographique		
Répartition en % en fonction des m ²	30-juin-16	31-déc-15
Paris	0,0%	0,0%
Région Parisienne	21,1%	21,1%
Province	77,5%	77,5%
Etranger	1,4%	1,4%
Total	100%	100%

(1) dont 2 250 m² pour l'Hôtel du Parc des Expositions à Vanves qui fait l'objet de travaux importants. Cet immeuble est classé en Actifs Corporels.

(2) Il s'agit de surfaces de réserves, de caves et d'emplacements de parking.

La surface des terrains non bâtis (à Verdun) au 30 juin 2016 s'élève à 127 ares et 05 centiares.

7.2. Compte de résultat sectoriel

Au 30 juin 2016 :

(en Kp)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Autres	TOTAL
Loyers	-	19	727	314	-	1 060
Charges locatives refacturées	-	6	114	160	-	280
Charges locatives globales	-	(152)	(262)	(182)	-	(596)
Revenus nets des immeubles	-	(127)	579	292	-	743
Frais de personnel (1)	(14)	(27)	(199)	(15)	(1)	(256)
Autres frais généraux (1) et (2)	(23)	(46)	(338)	(25)	(1)	(433)
Autres produits et charges	-	(24)	21	-	-	(3)
Variation de valeur des immeubles de placement	-	(91)	855	702	-	1 466
Dotations aux autres amortissements et provisions (3)	-	-	(4)	-	(131)	(135)
Reprises des autres amortissements et provisions (3)	-	-	-	-	28	28
Résultat de cession immeubles de placement	-	-	-	-	-	-
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-	-	-	-	(69)	(69)
Produits de trésorerie	1	3	21	2	-	27
Coût de l'endettement financier brut	(4)	(7)	(55)	(4)	-	(70)
Autres produits et charges financiers	-	-	(1)	-	-	(1)
Résultat avant impôt	(40)	(319)	879	952	(174)	1 297
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	-	-
Résultat net	(40)	(319)	879	952	(174)	1 297

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

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

(3) Les dotations et reprises de provisions classifiées en "Autres"

concernent des litiges prud'hommaux de la société FTI pour son activité antérieure, non immobilière

Au 30 juin 2015 :

(en Kp)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Autres	TOTAL
Loyers	-	37	727	330	-	1 094
Charges locatives refacturées	-	12	104	130	-	246
Charges locatives globales	-	(124)	(396)	(155)	(22)	(697)
Revenus nets des immeubles	-	(75)	435	305	(22)	642
Frais de personnel (1)	(19)	(34)	(325)	(17)	(1)	(396)
Autres frais généraux (1) et (2)	(23)	(43)	(406)	(21)	(2)	(495)
Autres produits et charges	-	-	(74)	(4)	-	(78)
Variation de valeur des immeubles de placement	-	-	(84)	(8)	-	(92)
Dotations aux autres amortissements et provisions (3)	-	(1)	(253)	-	(2)	(256)
Reprises des autres amortissements et provisions	-	-	177	-	-	177
Résultat de cession immeubles de placement	-	-	-	-	-	-
Produits de trésorerie	1	1	8	-	-	10
Coût de l'endettement financier brut	(6)	(10)	(98)	(5)	-	(119)
Autres produits et charges financiers (4)	4	8	76	4	(870)	(778)
Résultat avant impôt	(43)	(154)	(544)	254	(897)	(1 383)
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	(2)	(2)
Résultat net	(43)	(154)	(544)	254	(899)	(1 385)

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

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

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

(4) Le secteur "Autres" enregistre principalement pour (-870 Kp) la perte de valeur des ORABSA de FONCIERE PARIS NORD

Au 30 juin 2016 :

(en Kp)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
Loyers	-	20	886	154	-	1 060
Charges locatives refacturées	-	4	263	13	-	280
Charges locatives globales	-	(274)	(306)	(17)	-	(597)
Revenus nets des immeubles	-	(250)	843	150	-	743
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)	-	(41)	(211)	(4)	-	(256)
Autres frais généraux (1) et (2)	-	(69)	(358)	(6)	-	(433)
Autres produits et charges	-	(24)	21	-	-	(3)
Variation de valeur des immeubles de placement	-	164	660	642	-	1 466
Dotations aux autres amortissements et provisions (3)	-	(3)	(2)	-	(130)	(135)
Reprises des autres amortissements et provisions (3)	-	-	-	-	28	28
Résultat de cession immeubles de placement	-	-	-	-	-	-
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-	-	-	-	(69)	(69)
Produits de trésorerie	-	4	22	1	-	27
Coût de l'endettement financier brut	-	(11)	(58)	(1)	-	(70)
Autres produits et charges financiers	-	-	(1)	-	-	(1)
Résultat avant impôt	-	(230)	916	782	(171)	1 297
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	-	-
Résultat net	-	(230)	916	782	(171)	1 297

(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

(3) Les dotations et reprises de provisions classifiées en "non affectable"

concernent des litiges prud'hommaux de la société FTI pour son activité antérieure, non immobilière

Au 30 juin 2015 :

(en Kp)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
Loyers	-	283	647	164	-	1 094
Charges locatives refacturées	-	21	211	13	-	245
Charges locatives globales	-	(282)	(399)	(16)	-	(697)
Revenus nets des immeubles	-	22	459	161	-	642
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)	-	(78)	(312)	(6)	-	(396)
Autres frais généraux (1) et (2)	-	(97)	(391)	(7)	-	(495)
Autres produits et charges	-	-	(76)	(3)	1	(78)
Variation de valeur des immeubles de placement	-	(218)	126	-	-	(92)
Dotations aux autres amortissements et provisions (3)	(1)	(252)	(2)	-	(1)	(256)
Reprises des autres amortissements et provisions	-	-	177	-	-	177
Résultat de cession immeubles de placement	-	-	-	-	-	-
Produits de trésorerie	-	2	8	-	-	10
Coût de l'endettement financier brut	-	(23)	(94)	(2)	-	(119)
Autres produits et charges financiers (4)	-	(852)	73	1	-	(778)
Résultat avant impôt	(1)	(1 496)	(32)	144	-	(1 383)
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	(2)	(2)
Résultat net	(1)	(1 496)	(32)	144	(2)	(1 385)

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

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

(3) Les dotations sont constituées principalement des dotations pour dépréciation des clients

(4) Les autres charges financières de la région parisienne enregistrent la perte de valeur des ORABSA de FONCIERE PARIS NORD pour 870 Kp

Note 8. Engagements hors bilan

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

8.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé

8.1.1. Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés liés au périmètre du groupe	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	30/06/2016	31/12/2015
Engagement de prise de participations	Néant	Néant	Néant
Engagements sur les entités structurées non consolidées mais susceptibles d'avoir des effets significatifs sur les états financiers	Néant	Néant	Néant
Autres	Néant	Néant	Néant

8.1.2. Engagements reçus

Engagements hors bilan reçus liés au périmètre du groupe	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	30/06/2016	31/12/2015
Engagements reçus dans des opérations spécifiques	Néant	Néant	Néant

8.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement

8.2.1. Engagements donnés

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

en milliers d'euros	31/12/2015	30/06/2016	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Cautions données au profit des établissements financiers	1 414	107	107		-
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles achetés Montant de l'emprunt restant du majoré d'un coefficient 1,2	12 497	10 928	128	10 800	-
Nantissements des loyers commerciaux	1 414	107	107		-

Les durées des engagements sont liées à celles des emprunts.

Nantissements Garanties et Sûretés :

Néant

Autres engagements

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 de lignes de crédit (lettres de tirages, í) et n'a pas d'engagement de rachat de valeurs prêtées ou déposées en garanties.

8.2.2. Engagements reçus

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT est restée caution de l'emprunt souscrit par la SCI BRIAULX auprès du CREDIT FONCIER à hauteur du capital restant soit 107 K€.

8.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe

8.3.1. Engagements donnés

A ce jour, la société FIPP n'a pas demandé de remboursement anticipé de tous les ORA FPN qu'elle détient. Si l'ensemble des détenteurs d'ORA demandaient le remboursement en actions, la société FIPP détiendrait 73,50% du capital de la société FONCIERE PARIS NORD.

8.3.2. Engagements reçus

Néant

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 et définie par la norme IFRS 13, afin d'évaluer les immeubles de placement. Cette option a pour objet de refléter dans les comptes consolidés les variations du marché des « immeubles de placement », et de donner au patrimoine sa valeur de marché.

Le contexte économique

L'année 2016 a commencé par une nouvelle accélération de l'activité dans la zone euro (+0,6% après +0,4%). Le produit intérieur brut a augmenté plus vivement qu'attendu en France. Alors que les exportations avaient soutenu la croissance en 2015, la demande intérieure a pris le relais en 2016. Ainsi en moyenne sur l'année la croissance du PIB français s'élèverait à 1,6% pour 2016. Deux principaux aléas risquent de peser sur cette perspective.

Les dépenses des entreprises qui avaient nettement accéléré fin 2015 puis début 2016, ont ralenti nettement au printemps, et les incertitudes provoquées par le « Brexit ».

Pour soutenir l'activité économique, la Banque Centrale Européenne a décidé d'amplifier largement sa politique monétaire accommodante. Les taux d'intérêts se stabilisent ainsi à très bas niveau dans la zone euro. Un certain nombre d'analystes pointent cependant l'absence de résultat de cette politique sur l'économie réelle et considèrent d'ailleurs comme dangereux de voir autant de liquidités disponibles, craignant la formation de bulles spéculatives dans différents secteurs. Les crédits immobiliers sont eux aussi en conséquence à des niveaux soutenant l'accès au marché de la pierre.

Marché hôtelier et de montagne

L'attractivité du marché immobilier hôtelier français ne se dément pas au 1^{er} semestre 2016.

La France demeure une destination touristique forte dans un contexte de liquidités importantes et de taux d'intérêts bas malgré l'impact défavorable à court terme des attentats.

Le marché de l'investissement hôtelier français est resté dynamique au 1^{er} semestre 2016 avec un volume global d'investissement de 630 M€ et conserve sa 3^{ème} place au niveau européen derrière le Royaume Uni et l'Allemagne.

Cette tendance devrait se maintenir sur la fin de l'année, sans que puisse être évalué à l'heure actuelle l'impact du Brexit et notamment de la baisse de la livre qui rendra attractive le marché britannique.

Le marché de montagne continue le redressement amorcé en 2015 avec l'accroissement du volume des ventes. Ce rebond s'explique notamment par l'existence de taux d'intérêt bas et par le retour d'une clientèle plus internationale d'un effet bénéfique de change (limité à la date du Brexit pour les Britanniques), orientée vers les biens de qualités et les stations réputées.

Marché Londonien

Le Brexit a ouvert une période d'incertitude quant à l'évolution à court terme et à moyen terme du marché londonien.

Dans un premier temps le marché devrait connaître une pression sur les prix et une correction à la baisse après le boom qui avait caractérisé les dernières années.

Toutefois, ce marché connaîtra une attractivité accrue par la baisse de la livre sterling le rendant plus abordable. Par ailleurs, les fondamentaux du marché londonien (clientèle internationale à la recherche d'un cadre de vie sûr, anglo saxon, un système éducatif performant) persistent en dépit du Brexit et devraient soutenir ce marché.

Aucune perspective claire ne pourra émerger tant que ne seront pas dégagés un calendrier précis et le cadre de négociation de la sortie de l'Union Européenne.

Dans ce contexte, le bien londonien détenu par le Groupe demeure toujours un emplacement de premier ordre, très recherché.

Le Patrimoine du Groupe :

La société CREDIT FONCIER EXPERTISE a évalué l'essentiel des biens. Certaines expertises ont cependant été faites par d'autres cabinets d'expertises reconnus (COLOMER EXPERTISES, SAS EVALIUM, KNIGHT FRANK LLP) en raison de leur spécificité. Ces expertises ou actualisations ont été réalisées en date du 30 juin 2016.

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

Au 30 juin 2016, le patrimoine immobilier du groupe (y compris le bien sis à Vanves et classé en Actifs corporels) est estimé à 74 283 K€. Il est composé à hauteur de 657 K€ de bureaux, 1 273 K€ de commerces, 44 924 K€ de murs d'hôtels et résidences hôtelières, 26 994 K€ d'immeubles résidentiels et 435 K€ de charges foncières (terrain de Verdun), de réserves et caves et de parkings (résidence de la Forêt). En surface, hors les parkings et les caves, les bureaux représentent 1 844 m², les commerces 3 574m², les hôtels 28 799 m², et le résidentiel 1 952 m². Les caves et emplacement de parking ont une surface de 113m² et les charges foncières sis à Verdun représentent 1ha27a05ca.

La situation nette du Groupe attribuable aux propriétaires ressort de ce fait à 68 670 K€. Pour le calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR), il est ajouté à ce montant celui des titres d'autocontrôle dont la valeur d'acquisition a été déduite des fonds propres en consolidation ainsi que la plus-value latente sur ces actions.

L'Actif Net Réévalué hors droits se détermine ainsi au 30 juin 2016, comparé à celui du 31 décembre 2015:

30/06/2016		31/12/2015	
	en K€		en K€
Capitaux propres consolidés	68 670	Capitaux propres consolidés	68 515
Titres d'autocontrôle ;		Titres d'autocontrôle ;	
7 178 353 actions	997	7 168 986 actions	997
Plus/Moins valeur sur titres d'autocontrôle	3 278	Plus/Moins valeur sur titres d'autocontrôle	3 262
ACTIF NET REEVALUE	72 945	ACTIF NET REEVALUE	72 775
Nombre d'actions	122 471 554	Nombre d'actions	122 471 554
ANR par action	0.5956 €	ANR par action	0.5942 €

9.2. Litiges et passifs éventuels

Litige avec la société AB COM

Une promesse de vente a été signée le 15 février 2012 portant sur le centre commercial de Fresnes moyennant un prix de 2 000 Kp. Cependant, le bénéficiaire de la promesse, la société AB COM, a commencé à reprocher à tort à compter de mi-juin 2012 à la société SAMRIF, propriétaire du bien, d'avoir été trop approximative 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, 10 ans 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 en diminution du prix de vente en le ramenant à la somme de 1 500 Kp et en condamnation au paiement de la clause pénale à hauteur de 200 Kp prévue dans le compromis.

Par jugement du 18 septembre 2015, le tribunal a prononcé la résiliation de la promesse de vente du 15 février 2012 conclue avec AB COM. Les juges ont condamné la société AB COM à payer la somme de 200 Kp à la société SAMRIF au titre de la clause pénale, et ont autorisé cette dernière à conserver la somme de 200 Kp versée lors de la signature de la promesse, en exécution de cette condamnation. La société AB COM a également été condamnée à payer la somme de 10 Kp à la société SAMRIF. L'exécution provisoire n'a pas été ordonnée.

La société AB COM a interjeté appel.

Afin de mettre fin au litige, un accord a été trouvé entre les sociétés AB COM et SAMRIF. Un protocole a été signé le 18 décembre 2015, prévoyant le versement de la somme de 125 Kp à la société AB COM par la société SAMRIF l'accomplissement par AB COM de formalités de publications (publication du jugement du 18 septembre 2015 au service de publicité foncière) et le dépôt de conclusions de désistement d'instance.

Par ordonnance du 24 juin 2016, le tribunal a déclaré le désistement d'action et d'instance de AB COM et a constaté l'extinction d'instance.

Litige avec le locataire New Deal

Ce locataire a assigné la société SAMRIF afin de faire constater par le tribunal que cette dernière en tant que bailleresse, n'aurait pas respecté ses obligations d'entretien du centre commercial. Il réclamait à ce titre 200 Kp de dommages et intérêts.

Par jugement du 18 mai 2015, le Tribunal de Grande Instance l'a débouté de la totalité de ses demandes. L'expulsion de NEW DEAL a été prononcée et cette dernière a été condamnée à régler à la société SAMRIF la somme de 21 Kp correspondant à l'arriéré arrêté au 2ème trimestre 2015 inclus. Le tribunal, a cependant, accordé 12 mois de délais à la Société NEW DEAL pour régler le solde. Cette décision est revêtue de l'exécution provisoire. Un appel a été formé par la Société NEW DEAL.

Dans ses dernières conclusions d'appel déposées en octobre 2015, la société SAMRIF a sollicité, par incident, la radiation de l'appel compte tenu du non règlement des sommes par la société NEW DEAL.

Par ordonnance du 15 mars 2016, l'affaire a été radiée.

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.

9.3. Parties liées

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

Les opérations liées courantes ont été les suivantes :

a) avec la société mère : Néant

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

c) avec les filiales :

L'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés du Groupe FIPP (dont 342 Kp d'intérêts de comptes courants, 104 Kp de salaires) ont été annulées dans le cadre des retraitements de consolidation.

d) avec les entreprises associées : Néant

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

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

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

	en Kp		Contreparties
ACTIF			
Titres mis en équivalence	-		FONCIERE PARIS NORD
Autres financements de l'entreprise associée	7 505		FONCIERE PARIS NORD
Dépréciation des autres financements	-7 505		FONCIERE PARIS NORD
Dépôts versés	27		ACANTHE DEVELOPPEMENT SMALTO / ARDOR / VENUS/DUAL
Clients	125		HOLDING/FONCIERE PARIS NORD
Autres créances	1		ACANTHE DEVELOPPEMENT
Actif financier courant	163		ACANTHE DEVELOPPEMENT / ADC
Actif financier non courant	6 522		VENUS
PASSIF			
Fournisseurs		174	ACANTHE DEVELOPPEMENT/ VENUS / SAUMAN
CHARGES			
Loyers et charges locatives	73		ACANTHE DEVELOPPEMENT
Sous traitance	22		ACANTHE DEVELOPPEMENT
Frais de personnel	127		groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT
Quote part de résultat des stés mises en équivalence		69	FONCIERE PARIS NORD
PRODUITS			
Facturation de personnel		69	SMALTO / ARDOR / VENUS / DUAL HOLDING
Produits financiers sur ORABSA		36	FONCIERE PARIS NORD
Produits financiers		27	VENUS

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

g) avec les autres parties liées : Néant

9.4. Effectifs

L'effectif du Groupe, hors employés d'immeubles, est de sept salariés dont certains à temps partiel, cet effectif inclut deux dirigeants, quatre cadres et un employé au 30 juin 2016.

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

9.5. Résultat par action

Le résultat de base par action s'élève à 0,012 ₪ au 30 juin 2016 détaillé comme suit :

Au 30 juin 2016 :

		30/06/2016	31/12/2015
Numérateur	Résultat net part du groupe (en K₪)	1 518	-424
Dénominateur	Nombre moyen d'actions pondéré	122 471 554	122 471 554
	Résultat net part du groupe par action non dilué (en ₪)	0,012	-0,003

Aucun instrument dilutif n'existant à la clôture le résultat dilué par action est lui aussi de 0,012 ₪.

9.6. Faits caractéristiques intervenus depuis le 30 juin 2016

Néant

.....

FIPP
Société Anonyme au capital de 15 000 000 euros
Siège social : 2 rue de Bassano 675116 PARIS
542 047 212 R.C.S. PARIS

RAPPORT SEMESTRIEL POUR LA PERIODE
DU 1^{er} JANVIER AU 30 JUIN 2016

I - EVENEMENTS IMPORTANTS DU 1^{er} SEMESTRE 2016

L'Assemblée Générale Annuelle Ordinaire et Extraordinaire du 22 juin 2016 a affecté la perte de l'exercice 2015 de -2 740 900,47 € au poste « report à nouveau débiteur », qui ressort après cette affectation à 9 691 871,50 €.

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

II 6 ACTIVITE DU GROUPE DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER 2016

Activité locative :

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

Au 1^{er} semestre 2016, le chiffre d'affaires du groupe FIPP s'élève à 1 340 K€ (dont 1 060 K€ de revenus locatifs et 280 K€ de charges locatives refacturées) contre 1 340 K€ (dont 1 094 K€ de revenus locatifs et 246 K€ de charges locatives refacturées) au 1^{er} semestre 2015.

Le chiffre d'affaires reste stable. La baisse des revenus locatifs (-34 K€) a été compensée par la hausse des charges locatives refacturées (+34 K€).

Acquisitions et cessions :

Le groupe n'a procédé à aucune cession ni acquisition d'immobilier sur la période. En date du 12 avril 2016, la société FIPP, qui ne détenait jusqu'alors que 750 000 actions de la société FONCIERE PARIS NORD (FPN), a demandé le remboursement de 8 000 000 ORA (Obligations Remboursables en Actions) de cette société et s'est ainsi trouvée propriétaire d'autant de nouvelles actions.

Après cette opération, le taux de détention du capital social de la société FONCIERE PARIS NORD s'élève à plus de 23%. En vertu des normes IFRS, cette participation et tous les investissements annexes dans cette entité ont été reclassés en titres mis en équivalence.

III 6 COMPTES CONSOLIDES

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

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

Evolution de la situation patrimoniale et financière du groupe:

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

En millions d'euros sauf précision contraire	30-juin-16	31-déc-15	Variations
Patrimoine immobilier	74,3	74,5	-0,2
Capitaux propres part du groupe	68,7	68,5	0,2
Dette financière nette	8,7	7,2	1,5
Actif net réévalué par action (b)	0,596	0,594	0,002

Le patrimoine immobilier du groupe est constitué des Immeubles de placements et de l'immeuble destiné à être exploité directement par le groupe (comptabilisé en Actifs corporels).

Les capitaux propres part du groupe augmentent de 0,2 M€. La variation est liée à des écarts de conversion négatifs de change pour -1,7 M€ directement comptabilisés en capitaux propres, à l'augmentation de valeur des actifs disponibles à la vente (participation VENUS) pour 0,4 M€ et au résultat de la période qui a un impact positif de 1,5 M€.

Les autres postes du bilan sont détaillés dans les comptes consolidés et leurs annexes au 30 juin 2016.

Evolution du résultat consolidé du groupe:

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

En milliers d'euros sauf précision contraire	30-juin-16	30-juin-15	Variations
Résultat opérationnel	1 341	-496	1 837
Coût de l'endettement financier brut	-70	-119	49
Résultat net	1 297	-1 385	2 682
Résultat net part du groupe	1 518	-1 053	2 571
Résultat dilué par action (en €)	0,012	-0,009	0,021

Le revenu net des immeubles s'élève à 743 K€ sur le 1^{er} semestre 2016 contre 642 K€ sur le 1^{er} semestre 2015. Le résultat opérationnel de la période est un profit de 1 341 K€ contre une perte de -496 K€ l'exercice précédent. Le principal facteur d'évolution réside dans la variation de juste valeur. En effet au 30 juin 2016, elle progresse de 1 466 K€ contre une perte de juste valeur de -92 K€ au 30 juin 2015. Les pertes complémentaires attribuables à la quote-part d'intérêts détenus dans la société

FONCIERE PARIS NORD, postérieurement à la mise en équivalence de ces titres, sont de (-69 K€) et figurent au poste de la quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence.

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

Les autres postes du compte de résultat sont détaillés dans les comptes consolidés et leurs annexes au 30 juin 2016.

IV - SITUATION ET VALEUR DU PATRIMOINE

La situation et la valeur du patrimoine ainsi que le calcul de l'actif net réévalué (ANR) sont décrits dans la note 9.1 de l'annexe aux comptes consolidés au 30 juin 2016.

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

Les principaux risques et les principales incertitudes pesant sur le Groupe sont relatés dans les paragraphes n°2.3 et 2.4 « Facteurs de risques et d'incertitudes » du rapport de gestion du Conseil d'Administration présenté dans le rapport financier annuel 2015. Aucun autre élément significatif n'est à prévoir pour les six mois à venir.

Les litiges en cours sont détaillés dans la note 9.2 de l'annexe aux comptes consolidés au 30 juin 2016.

VI ó PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES

Les principales transactions entre parties liées sont décrites dans la note 9.3 des annexes aux comptes consolidés au 30 juin 2016.

VII ó EVENEMENTS IMPORTANTS INTERVENUS DEPUIS LE 30 JUIN 2016

Aucune opération ni aucun événement important définis strictement au sens de l'information permanente visée par le règlement général de l'AMF (article 222-1 et suivants) ne sont intervenus entre le 30 juin 2016 et la date d'arrêté des comptes.

Perspectives d'avenir :

A ce jour, la société FIPP n'a pas demandé de nouveaux remboursements anticipés des obligations remboursables en actions (ORA) émises par la société FONCIERE PARIS NORD (FPN) qu'elle détient. Si l'ensemble des détenteurs d'ORA demandaient le remboursement en actions, la société FIPP détiendrait 73,50% du capital de la société FPN.

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

Le Conseil d'Administration

FIPP

Société Anonyme

2 rue de Bassano

75116 Paris

**Rapport des Commissaires aux Comptes
sur l'information financière semestrielle
relative à la période du 1^{er} janvier au 30 juin
2016**

Exco Paris Ace
5 avenue Franklin Roosevelt
75008 Paris

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

FIPP

Société Anonyme

2 rue de Bassano
75116 Paris

Rapport des Commissaires aux Comptes sur l'information financière semestrielle relative à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2016

Aux actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société FIPP, relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2016, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

I. Conclusion sur les comptes

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

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 9.2 de l'annexe aux états financiers qui expose des litiges et autres passifs éventuels dont le Groupe est partie.

II. Vérification spécifique

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

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

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 22 septembre 2016

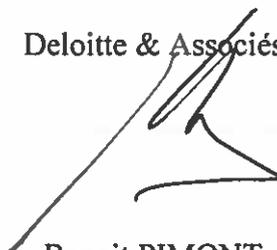
Les Commissaires aux Comptes

Exco Paris Ace



Arnaud DIEUMEGARD

Deloitte & Associés



Benoit PIMONT