

OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT SIMPLIFIEE

NOTE D'INFORMATION CONJOINTE

VISANT LES ACTIONS DE LA SOCIETE

« FIPP »

INITIEE PAR



ACANTHE DEVELOPPEMENT

PRESENTEE PAR



PRIX DE L'OFFRE : 13,72 EUROS PAR ACTION

DUREE DE L'OFFRE : 10 JOURS DE NEGOCIATION

ETABLIE PAR ACANTHE ET FIPP



En application de l'article L. 621-8 du code monétaire et financier et de l'article 231-23 de son règlement général, l'Autorité des marchés financiers (« **AMF** ») a, en application de la décision de conformité de l'offre publique du 19 juillet 2011, apposé le visa n° 11-330 en date du 19 juillet 2011 sur la présente note d'information. Cette note d'information a été établie conjointement par les sociétés Acanthe Développement et FIPP et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa, conformément aux dispositions de l'article L.621-8-1 I du code monétaire et financier, a été attribué après que l'AMF a vérifié « *si le document est complet et compréhensible et si les informations qu'il contient sont cohérentes* ». Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés.

La présente note d'information est disponible sur les sites Internet d'ACANTHE DEVELOPPEMENT (www.acanthedéveloppement.fr), de FIPP (www.f-i-p-p.com) et de l'AMF (www.amf-france.org), et peut être obtenue sans frais auprès de :

- Société Générale, 32 rue du Champ de Tir – 44312 Nantes, gestionnaire du service des titres de la société FIPP ;
- ARKEON Finance, 27 rue de Berri, 75008 Paris

Les informations relatives aux caractéristiques, notamment, juridiques, financières et comptables d'ACANTHE Développement et de FIPP seront mises à la disposition du public, conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF, au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'offre publique d'achat simplifiée selon les mêmes modalités.

SOMMAIRE

Sommaire	3
1. PRESENTATION DE L'OFFRE	4
1.1 Motifs de l'Offre et intentions de l'Initiateur	4
1.1.1 Contexte de l'Offre	4
1.1.2 Présentation de l'Initiateur	6
1.1.3 Intention de l'Initiateur pour les douze mois à venir	6
1.2 Accords susceptibles d'avoir une incidence significative sur l'appréciation de l'Offre ou son issue	9
1.3 Régime fiscal de l'offre applicable aux personnes physiques ayant leur domicile fiscal en France	9
2. CARACTERISTIQUE DE L'OFFRE	10
2.1 Termes de l'Offre	10
2.2 Nombre et nature des titres visés par l'Offre	11
2.3 Modalités de l'Offre	11
2.4 Calendrier prévisionnel de l'Offre	13
2.5 Restrictions concernant l'Offre à l'étranger	13
3. FINANCEMENT DE L'OFFRE	14
4. ELEMENTS D'APPRECIATION DU PRIX DE L'OFFRE	14
4.1 Présentation générale de FIPP	15
4.1.1 Rappel de l'historique	15
4.1.2 Chiffres clés sur les cinq derniers exercices	16
4.1.3 Présentation des activités	16
4.1.4. Comptes 2011	17
4.2. EVALUATION DE FIPP	18
4.2.1 Présentation de la démarche retenue pour la réalisation de l'évaluation	18
4.2.2 Méthodes d'évaluation écartées	18
4.2.3 Méthodes d'évaluation retenues dans le cadre de l'évaluation de FIPP	20
4.3 Synthèse des évaluations	26
5. AVIS MOTIVE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE FIPP	27
6. AUTRES ELEMENTS DE LA SOCIETE FIPP	28
7. MODALITÉS DE MISE A DISPOSITION DES INFORMATIONS RELATIVES A L'INITIATEUR	30
8. PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION	31
8.1 Pour l'Initiateur	31
8.2 Pour la société visée	31
8.3 Pour la présentation de l'Offre	31
9. PERSONNE EN CHARGE DES RELATIONS AVEC LES INVESTISSEURS	31

1. PRESENTATION DE L'OFFRE

Le 14 juin 2011, ACANTHE DEVELOPPEMENT, société anonyme au capital de 41 721 439 euros, dont le siège social est situé 2, rue de Bassano, 75116 PARIS, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 735.620.205 ("**ACANTHE**" ou l'"**Initiateur**") a déposé auprès de l'AMF le projet d'Offre visant à proposer de manière irrévocable aux actionnaires de FIPP, société anonyme de droit français au capital de 244 458 euros, représenté par 108 648 actions de 2,25 euros de valeur nominale unitaire, dont le siège social est situé 3, avenue Octave Gréard, 75007 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 542.047.212, ("**FIPP**" ou la "**Société**") et dont les actions sont admises aux négociations sur le compartiment C du marché réglementé de NYSE Euronext à Paris ("**Euronext Paris**") sous le code FR 0000038184, d'acquérir la totalité de leurs actions FIPP au prix unitaire de 13,72 euros dans les conditions décrites ci-après (l'"**Offre**").

L'Offre est réalisée selon la procédure simplifiée régie par les articles 233-1 et suivants du Règlement Général de l'AMF. Elle est présentée par ARKEON Finance qui garantit, conformément aux dispositions de l'article 231-13 du Règlement Général de l'AMF, la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur.

1.1 MOTIFS DE L'OFFRE ET INTENTIONS DE L'INITIATEUR

1.1.1 CONTEXTE DE L'OFFRE

Par acte sous-seing privé en date du 7 juin 2011, la société ALCATEL-LUCENT société anonyme au capital de 4 640 543 330 euros, dont le siège social est situé 3, avenue Octave Gréard 75007 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 542.019.096 (ci-après "**ALCATEL-LUCENT**") d'une part et ACANTHE d'autre part, ont conclu un contrat de cession d'actions aux termes duquel ALCATEL-LUCENT a cédé à ACANTHE, qui les a acquises, 81.054 actions de FIPP représentant 74,6 % du capital et des droits de vote de cette société.

Par un acte sous-seing privé en date du 7 juin 2011, la Société EFFICACITE FINANCE CONSEIL ainsi que Madame Gilberte BEAUX et Madame Françoise TOSTAIN BERTOT, ci-après ensemble dénommées "**EFC**", ont concomitamment cédé 11.741 actions FIPP représentant 10,8 % du capital et des droits de vote de cette société, réparties comme suit :

A la société BRUXYS SAS au capital social de 38 113 euros divisé en 2 500 actions détenues par ACANTHE DEVELOPPEMENT, ayant son siège social sis 2, rue de Bassano, 75116 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 380.852.574 ;

- à concurrence de 4.000 actions par EFFICACITE FINANCE CONSEIL

A la société BALDAVINE SA au capital social de 130 748,16 euros divisé en 4 676 actions détenues à hauteur de 4 675 actions par ACANTHE DEVELOPPEMENT et d'une action par VELO SA, ayant son siège social 55, rue Pierre CHARRON, 75008 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés PARIS sous le numéro 414.781.443 ;

- à concurrence de 3.673 actions par EFFICACITE FINANCE CONSEIL
- à concurrence de 26 actions par Madame Gilberte BEAUX
- à concurrence de 42 actions par Madame Françoise TOSTAIN BERTOT

A la société STE VELO SAS au capital social de 1.325 euros divisé en 66 250 actions détenues par ACANTHE DEVELOPPEMENT ayant son siège social sis 2-4 rue de Lisbonne, 75008 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 581.750.80 ;

➤ à concurrence de 4.000 actions par EFFICACITE FINANCE CONSEIL

ACANTHE, ainsi que les sociétés BRUXYS SAS, BALDAVINE SA, et STE VELO SAS, sont ci-après ensemble dénommées le « **Groupe ACANTHE** ».

Les deux actes sous-seing privé précités sont ci-après ensemble dénommés le "**Contrat de Cession**".

Le 7 juin 2011, conformément aux termes du Contrat de Cession, le Groupe ACANTHE a acquis globalement 85,4% des actions FIPP auprès d'ALCATEL-LUCENT et de EFC (l'"**Acquisition**").

Tableau récapitulatif de l'actionnariat de FIPP

Actionnaires	Répartition du capital et des droits de vote avant le 7 juin 2011		Répartition du capital et des droits de vote après le 7 juin 2011	
	Nb d'actions et de droits de vote	%	Nb d'actions et de droits de vote	%
ALCATEL-LUCENT	81.054	74,60	-	
EFFICACITE FINANCE CONSEIL	11.673	10,74	-	
Madame Gilberte BEAUX	26	0,02	-	
Madame Françoise TOSTAIN BERTOT	42	0,04	-	
ACANTHE DEVELOPPEMENT	-	-	81.054	74,60
BRUXYS	-	-	4.000	3,68
BALDAVINE	-	-	3.741	3,44
VELO	-	-	4.000	3,68
<i>Sous-total Groupe ACANTHE</i>			<i>92.795</i>	<i>85,41</i>
Public	15.853	14,59	15.853	14,59
Total	108.648	100	108.648	100

Comme indiqué plus haut, les sociétés BRUXIS, BALDAVINE et VELO sont filiales à 100 % d'ACANTHE Développement.

Les 92.795 actions FIPP acquises par le groupe ACANTHE l'ont toutes été au même prix, de 13,72 €.

ALCATEL-LUCENT et EFC n'ont consenti aucune garantie spécifique au bénéfice du Groupe ACANTHE, autre que les garanties légales, et ne recevront du Groupe ACANTHE aucun complément de prix.

Le 7 juin 2011 au soir ACANTHE a fait paraître un communiqué de presse informant le public des principales caractéristiques de l'opération et annonçant son intention de déposer une offre publique d'achat simplifiée au prix par action de 13,72 euros sur la totalité des actions FIPP non détenues.

Préalablement à la signature du Contrat de Cession, ACANTHE ne détenait, directement ou indirectement, seule ou de concert, aucune action FIPP.

Depuis la réalisation de l'Acquisition, le Groupe ACANTHE détient directement 92 795 actions FIPP

représentant 85,41% du capital et 85,41% des droits de vote de la Société, sur la base du nombre de droits de vote au 7 juin 2011.

Le Groupe ACANTHE n'a procédé, directement ou indirectement, seule ou de concert, ce à l'exception des transferts de blocs d'actions intervenus le 7 juin 2011, à aucune acquisition d'actions FIPP au cours des 12 derniers mois qui précèdent la signature du Contrat de Cession.

Le groupe ACANTHE a ainsi franchi à la hausse, le 7 juin 2011, les seuils de 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 1/3, 50% et 2/3 du capital et des droits de vote de FIPP. Sa déclaration de franchissements de seuil a été publiée le 10 juin 2011 (D&I 211C0922 du 10 juin 2011) et sa déclaration d'intention a été publiée le 15 juin 2011 (D&I 211C0940 du 15 juin 2011).

Les déclarations de franchissements de seuils en baisse ont été publiées, le 9 juin 2011 (D&I 211C0900 et D&I 211C0901).

Le projet d'offre est déposé en application des articles 234-2 et 233-1 2° du règlement général de l'AMF.

1.1.2 PRESENTATION DE L'INITIATEUR

La société ACANTHE est une société d'investissements immobiliers ayant opté pour le régime fiscal SIIC.

ACANTHE a pour activité principale :

Acquisition, construction d'immeubles en vue de la location ou de la sous-location, acquisition de contrats de crédit-bail immobilier, en vue de la sous-location des immeubles et de la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés ayant cette même activité. La société pourra également procéder à tout arbitrage, mutation ou reclassement d'actifs qu'elle détient ou qu'elle envisage de détenir dans le cadre de son objet principal, qu'il s'agisse d'immeubles, de titres de sociétés, de contrats de crédit-bail immobilier, par voie de cession, d'acquisition ou d'apport, à des tiers ou à toute société de son groupe.

Elle a également pour objet toutes opérations financières, commerciales, industrielles, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets spécifiés ou à tout autre objet similaire ou connexe.

Plus spécialement, ACANTHE axe son développement sur un patrimoine de haute qualité centré essentiellement sur des biens immobiliers parisiens qui offrent une rentabilité régulière dans une zone où la demande est importante.

ACANTHE détient un portefeuille immobilier, représentant plus de 80 % de la valeur totale de son patrimoine, situé dans Paris intra-muros, notamment dans le Quartier Central des Affaires.

ACANTHE est cotée sur le marché Euronext Paris compartiment C.

1.1.3 INTENTION DE L'INITIATEUR POUR LES DOUZE MOIS A VENIR

Développement de l'activité de la Société

Il est rappelé que le Groupe ACANTHE détient à ce jour 85,41 % du capital et 85,41% des droits de vote de FIPP (voir section 1.1.1 ci-dessus). La mise en œuvre de l'Offre s'inscrit dans un contexte de développement de la Société orienté vers une stratégie de développement immobilier.

Le Groupe ACANTHE envisage de scinder ses pôles de développement en terme de répartition de son patrimoine immobilier et dans ce cadre de procéder à des apports d'actifs au profit de FIPP.

A l'issue de ces opérations de restructuration, le Groupe ACANTHE apportera à FIPP l'ensemble de ses actifs immobiliers autres que ceux qu'il détient actuellement, ce directement ou indirectement, dans le Quartier Central des Affaires (PARIS) et/ou les immeubles de prestige parisiens.

Consécutivement, FIPP sera propriétaire d'actifs principalement situés à la Montagne (France/Alpes) et à l'étranger, et d'un hôtel ainsi que d'actifs d'une valeur inférieure à 2,5 millions d'euros.

La valorisation de ces actifs devra au préalable avoir été examinée par un ou plusieurs commissaires aux apports, mais on peut aujourd'hui estimer l'ensemble des apports prévus à environ 65 M€.

Pour mener à bien cette stratégie, la société FIPP devra convoquer une assemblée générale de ses actionnaires, en vue de modifier ses statuts, pour lui permettre d'exercer à l'avenir, à titre principal, une activité de gestion d'un patrimoine immobilier.

Monsieur Alain Duménil, nouveau président de la société FIPP depuis le 8 juin 2011, fera adopter ces modifications par la même assemblée qui approuvera les comptes annuels (clos le 31 mars 2011) et qui se tiendra au plus tard le 30 septembre 2011.

Une fois la modification de ses statuts effectuée, la société FIPP approuvera, lors d'une assemblée extraordinaire qui sera convoquée entre le 31 octobre et le 30 novembre 2011, l'apport par la société ACANTHE Développement des actifs immobiliers précités.

Ceci a amené la société ACANTHE Développement à demander à l'AMF de constater que la présente offre s'inscrit également dans le contexte de réorientation de l'activité de la société FIPP et que, en conséquence, elle satisfait aux conditions de l'article 236-6 du règlement général de l'AMF relatif à la mise en œuvre d'une offre publique de retrait.

Les actionnaires de FIPP qui participeront à l'Offre bénéficieront d'une liquidité immédiate sur leurs actions au même prix que celui versé par ACANTHE à ALCATEL-LUCENT et à EFC. Le prix de 13,72 euros par action proposé dans l'Offre fait par ailleurs ressortir une prime de 50,7% sur le dernier cours coté le 7 juin 2011 de 9,10 € (inchangé depuis 18 mai 2011) avant la suspension de la cotation du titre FIPP, ainsi que les niveaux de prime constatés par rapport aux cours de bourse moyens pondérés depuis deux ans (9,997 € soit une prime de 37,2 %) et un an (9,764 €, soit une prime de 40,5%). Il est rappelé que le cours de l'action s'est établi à 9,10 euros le 7 juin 2011 avant la suspension de la cotation précédant le dépôt de la présente Offre.

Orientation en matière d'emploi

A ce jour, la Société n'emploie aucun salarié.

Toutefois, dans le cadre du développement envisagé, la Société sera amenée à embaucher tout le personnel qui s'avèrera nécessaire à la gestion de son patrimoine immobilier.

Les avantages pour les deux sociétés et leurs actionnaires d'une telle opération

La société ACANTHE Développement compte parmi les SIIC dont le patrimoine est le moins bien valorisé par la Bourse.

Il est probable, selon la direction du groupe ACANTHE, que ce niveau de valorisation est dû à une trop grande disparité dans la nature des actifs immobiliers détenus.

Les apports d'actifs de la société ACANTHE Développement à la société FIPP permettront à chacune des deux sociétés d'avoir un patrimoine immobilier beaucoup plus homogène, et ainsi de prétendre à une meilleure appréciation par la Bourse.

Les frais de l'opération

Cf. Chapitre 3

Absence d'offre de retrait suivi d'un retrait obligatoire et radiation

Dans l'hypothèse où, à la clôture de l'offre, le groupe ACANTHE viendrait à détenir plus de 95 % du capital et des droits de vote de la société FIPP, il n'a pas l'intention de déposer à l'AMF, en application des articles 236-3, 237-1 et 237-14 du règlement général de l'AMF, de projet d'offre de retrait ni de retrait obligatoire et radiation.

L'initiateur souhaite maintenir la cotation du titre FIPP sur le marché ce qui constitue un atout pour le développement envisagé de la Société.

Politique de dividendes

La politique future de dividendes de la société FIPP est étroitement liée à l'acquisition ou non du statut de SIIC.

Aucune décision n'est prise à ce sujet pour l'instant.

Distribution par la société ACANTHE Développement d'un dividende exceptionnel en nature, par remise d'actions FIPP

Afin de respecter son obligation de distribution SIIC, ACANTHE Développement versera un dividende exceptionnel complémentaire d'un montant minimum de 65.156.685 € avant le 31 décembre 2011. Une Assemblée Générale Extraordinaire sera spécialement convoquée à cet effet. L'ensemble des actions existant au jour de la distribution aura droit à ce dividende exceptionnel.

A ce jour, il est envisagé de payer intégralement ce dividende exceptionnel en nature, par remise d'actions FIPP.

Cette distribution en nature est conditionnée à la bonne réalisation des apports d'actifs par ACANTHE Développement à la société FIPP actuellement en cours et pour lesquels les Cabinets Legoux et Abergel ont été désignés en qualité de Commissaire aux apports par ordonnance du Tribunal de Commerce de Paris du 27 juin 2011. L'Assemblée Générale de FIPP appelée à approuver ces apports en nature est prévue le 28 octobre 2011, ce afin de permettre une distribution effective des titres FIPP aux actionnaires d'ACANTHE Développement avant le 31 décembre 2011.

Cette distribution de dividendes en nature, constitutive d'une offre au public de titres financiers fera l'objet d'un prospectus visé par l'AMF et mis à disposition des actionnaires lors de la publication de l'avis de convocation de l'assemblée générale relative à l'approbation du dividende exceptionnel complémentaire

Cette distribution aura pour conséquence d'augmenter d'autant le flottant de la société FIPP, ce qui devrait améliorer fortement la liquidité du titre.

1.2 ACCORDS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE SIGNIFICATIVE SUR L'APPRECIATION DE L'OFFRE OU SON ISSUE

Le § 1.1.1 décrit la totalité des accords conclus.

L'Initiateur n'est partie à aucun autre accord et n'a pas connaissance, à la date du présent document, d'un quelconque accord susceptible d'avoir une incidence significative sur l'appréciation de l'Offre ou sur son issue.

1.3 REGIME FISCAL DE L'OFFRE APPLICABLE AUX PERSONNES PHYSIQUES AYANT LEUR DOMICILE FISCAL EN FRANCE

L'article 150-0 A du CGI prévoit que les plus-values nettes réalisées par les particuliers domiciliés en France à l'occasion de la cession à titre onéreux de valeurs mobilières ou de droits sociaux sont taxées à l'impôt sur le revenu au taux de 19 % (auquel s'ajoute 12,3% de prélèvements sociaux) dès le premier euro à compter du 1er janvier 2011, lorsque l'opération ne bénéficie d'aucune exonération. A ce titre il est rappelé que les offres publiques d'achat (OPA) sont exclues du champ d'application du régime du sursis d'imposition visé par l'article 150 OB du CGI (Rép. Dumont : AN 19 mars 2001 p. 1657 n° 46135).

Pour le calcul des plus values nettes, les actionnaires personnes physiques peuvent imputer les moins-values subies au cours d'une année exclusivement sur les plus-values de même nature réalisées au cours de la même année ou des dix années suivantes. Aucune imputation sur le revenu global n'est possible. Les plus-values et les moins-values de même nature susceptibles de se compenser s'entendent de toutes celles réalisées à l'occasion de la cession de droits sociaux et de valeurs mobilières soumises au régime de l'article 150-0 A du CGI, quel que soit leur taux d'imposition (Inst. 5 C-1-01 n° 111).

Sont également considérés comme de même nature et donc pris en compte dans le cadre de cette compensation générale les profits et les pertes résultant (Inst. 5 C-1-01 n° 112) :

- des opérations réalisées sur les marchés à terme d'instruments financiers, sur les marchés à terme de marchandises et sur les marchés d'options négociables ;
- d'opérations sur bons d'option ;
- de la cession ou du rachat de parts de fonds communs d'intervention sur les marchés à terme ou de leur dissolution.

Si la compensation des gains et des pertes réalisés au cours de l'année dégage une perte, celle-ci est reportable sur les gains réalisés au cours des années suivantes (dans la limite de dix ans), mais seulement à la condition qu'elle résulte d'opérations imposables, ce qui implique qu'elles n'ouvrent pas droit à une exonération même provisoire ou conditionnelle (sursis d'imposition par exemple).

Les plus values nettes sont constitués par la différence entre le prix effectif de cession des titres ou droits, nets des frais et taxes acquittés par le cédant, et leur prix effectif d'acquisition par celui-ci ou, en cas d'acquisition à titre gratuit, leur valeur retenue pour la détermination des droits de mutation (Annexe II art. 74-0 B à 74-0 E).

Des règles particulières existent pour les cessions de titres anciennement acquis.

Ainsi, pour les titres acquis avant le 1er janvier 1996, les contribuables qui n'avaient pas dépassé le seuil d'imposition des plus-values alors en vigueur en 1993, 1994 et 1995 ont pu opter pour l'attribution d'un prix de revient forfaitaire - égal à 85 % du dernier cours connu - à l'ensemble de leurs titres cotés détenus en portefeuille au 31 décembre 1995 (sauf titres d'OPCVM monétaires ou obligataires de capitalisation). Lorsque cette option a été exercée, les plus-values sont calculées à partir de ce prix de revient (D. adm. 5 G-4522 n° 60 à 70 ; Inst. 5 C-1-01 n° 103).

Pour les titres cotés acquis avant le 1er janvier 1979. Leur prix d'acquisition peut également faire l'objet d'une évaluation forfaitaire (CGI art. 150-0 D, 4). Le cédant peut substituer au prix d'acquisition (ou à la valeur déclarée lors d'une mutation à titre gratuit) le cours au comptant le plus haut de l'année 1978.

S'agissant des actions françaises, il peut également retenir le cours moyen de cotation au comptant pendant l'année 1972. Ces règles ne sont pas applicables aux cessions de participations supérieures à 25 %. Pour ces dernières, il convient de retenir le prix d'acquisition effectif ou, si elle est supérieure, leur valeur au 1er janvier 1949.

En cas de cession d'un ou plusieurs titres de même nature acquis pour des prix différents, le prix d'acquisition à retenir est la moyenne pondérée des prix d'acquisition de ces titres.

Des dispositions particulières visent les cessions de titres au sein d'un groupe familial. Elle ne paraissent pas applicables en l'espèce dès lors qu'une des conditions d'application du texte est que le cédant, son conjoint, leurs ascendants et leurs descendants, ainsi que leurs frères et sœurs, doivent avoir détenu ensemble, directement ou indirectement, plus de 25 % des droits dans les bénéfices sociaux à un moment quelconque au cours des cinq années précédant la cession (peu importe le pourcentage de titres cédés).

Par ailleurs, l'abattement d'un tiers par année de détention au-delà de la cinquième année prévu par l'article 150-0 D bis du CGI n'a pas vocation à s'appliquer en l'espèce puisqu'il ne commencera à produire ses effets qu'aux cessions réalisées à compter du 1er janvier 2012 (hors cas de départ à la retraite de dirigeants de PME pour lesquels des dispositions spécifiques non décrites ici sont applicables).

S'agissant des personnes physiques non domiciliées en France, il est nécessaire d'examiner leur situation au double regard, d'une part, des dispositions contenues dans les conventions de non double imposition conclues entre la France et les états de résidence des cédants, d'autre part, des règles fiscales locales applicable aux cédants.

2. CARACTERISTIQUE DE L'OFFRE

2.1 TERMES DE L'OFFRE

En application des dispositions de l'article 231-13 du règlement général de l'AMF, ARKEON Finance, agissant pour le compte de l'Initiateur, a déposé auprès de l'AMF le projet d'Offre publique d'achat simplifiée initiée par le Groupe ACANTHE.

Par Conseil d'Administration en date du 7 juin 2011, FIPP a approuvé les termes de l'Offre et a décidé de rédiger une Note d'Information conjointe avec l'Initiateur.

En conséquence, l'Initiateur s'engage irrévocablement auprès des actionnaires de FIPP à acquérir, au prix de 13,72 euros par action, toutes les actions FIPP qui lui seront présentées à la vente dans le cadre de l'Offre pendant une période de 10 jours de négociation au moins.

2.2 NOMBRE ET NATURE DES TITRES VISES PAR L'OFFRE

A l'issue de l'Acquisition et au jour du dépôt du Projet de Note d'Information conjointe, l'Initiateur détient, directement et indirectement, 92.795 actions de la Société représentant 85,41% du capital et 85,41% des droits de vote de cette dernière au 7 juin 2011.

Conformément à l'article 231-6 du règlement général de l'AMF, l'Offre vise la totalité des actions FIPP non détenues directement ou indirectement par l'Initiateur, soit à la connaissance de l'Initiateur 15.853 actions étant précisé qu'à la connaissance de l'Initiateur, il n'existe ni instrument financier émis par la Société FIPP donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la Société FIPP ni plan d'attribution gratuite d'actions nouvelles.

2.3 MODALITES DE L'OFFRE

En application des dispositions de l'article 231-13 du règlement général de l'AMF et aux termes d'une lettre de dépôt en date du 14 juin 2011, ARKEON Finance, agissant pour le compte de l'Initiateur, a déposé le projet d'Offre auprès de l'AMF sous la forme d'une offre publique d'achat simplifiée portant sur la totalité des actions FIPP non encore détenues directement ou indirectement par l'Initiateur.

Conformément aux dispositions de l'article 231-13 du règlement général de l'AMF, ARKEON Finance, agissant en qualité d'établissement présentateur, garantit la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre.

L'AMF publiera sur son site internet une déclaration de conformité relative à l'Offre après s'être assurée de la conformité de l'Offre aux dispositions législatives et réglementaires qui lui sont applicables.

Cette déclaration de conformité emportera visa de la note d'information.

La note d'information ayant ainsi reçu le visa de l'AMF et le document "Autres Informations" visé à l'article 231-28 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers relatifs à FIPP seront tenus gratuitement à la disposition du public, au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'Offre, auprès d'ARKEON Finance, d'ACANTHE, de FIPP et de la Société Générale.

Ces documents seront également disponibles sur le site internet de l'AMF, d'ACANTHE et de FIPP.

Préalablement à l'ouverture de l'Offre, l'AMF publiera un avis d'ouverture et de calendrier de l'Offre, et Euronext Paris publiera un avis annonçant les modalités de l'Offre et son calendrier.

L'Offre sera ouverte pendant une période de 10 jours de négociation au moins. ARKEON Finance, agissant pour le compte de l'Initiateur, s'engage irrévocablement à acquérir en bourse, au prix de 13,72 euros par action, toutes quantités d'actions FIPP qui seront présentées sur le marché, pendant la durée de l'Offre.

Les actions FIPP détenues sous la forme nominative devront être converties au porteur pour être présentées à l'Offre. En conséquence, pour répondre à l'Offre, les détenteurs d'actions FIPP inscrites en compte nominatif devront demander, dans les meilleurs délais, l'inscription de leurs actions sous la

forme au porteur chez un intermédiaire habilité.

Les actions FIPP apportées à l'Offre devront être libres de tout nantissement, gage, et d'une manière générale, ne devront faire l'objet d'aucune restriction concernant le transfert de leur propriété. ACANTHE se réserve le droit d'écarter toutes les actions FIPP apportées à l'Offre, qui ne respecteraient pas cette condition.

Les actionnaires de FIPP qui souhaiteraient apporter leurs actions dans les conditions proposées dans le cadre de l'Offre devront remettre à leur intermédiaire financier dépositaire de leurs actions (établissement de crédit, entreprise d'investissement...) un ordre de vente irrévocable, en utilisant le modèle mis à leur disposition, au plus tard le jour de la clôture de l'Offre.

Le règlement-livraison sera effectué au fur et à mesure de l'exécution des ordres, trois jours de négociation après chaque exécution, les frais de courtage demeurant à la charge de l'actionnaire apportant ses titres à l'Offre. Le membre du marché acheteur agissant pour le compte de l'Initiateur est ARKEON Finance.

2.4 CALENDRIER PREVISIONNEL DE L'OFFRE

14 juin :

Dépôt du projet d'Offre Publique d'achat simplifié auprès de l'AMF

19 juillet :

Décision de conformité de l'Offre emportant visa de la note d'information conjointe d'ACANTHE Développement et de FIPP

22 juillet :

Ouverture de l'Offre

4 août:

Clôture de l'Offre

5 août :

Publication de l'avis de résultat

2.5 RESTRICTIONS CONCERNANT L'OFFRE A L'ETRANGER

L'Offre est faite exclusivement en France.

Le présent communiqué et le Projet de Note d'Information ne sont pas destinés à être diffusé dans les pays autres que la France.

L'Offre n'a fait l'objet d'aucun enregistrement ou visa en dehors de la France. Les titulaires d'actions FIPP en dehors de la France ne peuvent pas participer à l'Offre sauf si le droit local auquel ils sont soumis le leur permet.

En effet, la participation à l'Offre et la distribution du présent communiqué et du Projet de Note d'Information peuvent faire l'objet de restrictions hors de France. L'Offre ne s'adresse pas aux personnes soumises à de telles restrictions, ni directement, ni indirectement, et n'est pas susceptible de faire l'objet d'une quelconque acceptation à partir d'un pays où l'Offre fait l'objet de restrictions.

Les personnes disposant du présent communiqué et du Projet de Note d'Information doivent respecter les restrictions en vigueur dans leur pays. Le non-respect de ces restrictions est susceptible de constituer une violation des lois et règlements applicables en matière boursière dans l'un de ces pays.

L'Initiateur décline toute responsabilité en cas de violation par toute personne des restrictions qui lui sont applicables.

La diffusion du présent document et des informations qu'il contient, ainsi que l'Offre elle-même, fait l'objet de restrictions légales particulières, entre autres, aux Etats-Unis d'Amérique, conformément à la législation en vigueur dans ce pays.

A ce titre, le présent communiqué ne constitue pas une extension de l'Offre aux Etats-Unis et l'Offre n'est pas faite, directement ou indirectement, aux Etats-Unis ou à des personnes se trouvant aux Etats-Unis, telles que définies à la Regulation S du U.S. Securities Act de 1933, tel que modifié.

En conséquence, aucun exemplaire ou copie de la présente note et aucun autre document relatif à l'Offre, ne pourra être envoyé par courrier, ni communiqué, ni diffusé par un intermédiaire ou toute autre personne aux Etats-Unis de quelque manière que ce soit.

Aucun actionnaire de FIPP ne pourra apporter ses actions à l'Offre s'il n'est pas en mesure de déclarer :

- Qu'il n'a pas reçu aux Etats-Unis de copie du présent communiqué ou de tout autre document relatif à l'Offre et qu'il n'a pas envoyé de tels documents aux Etats-Unis,
- Qu'il n'est pas une personne se trouvant aux Etats-Unis telles que définie à la Regulation S du U.S. Securities Act de 1933, tel que modifié,
- Qu'il n'était pas sur le territoire des Etats-Unis lorsqu'il a accepté les termes de l'Offre ou transmis son ordre d'apport d'actions FIPP à l'Offre,
- Qu'il n'est ni agent ni mandataire agissant pour un mandant autre qu'un mandant lui ayant communiqué ses instructions en dehors des Etats-Unis.

Les intermédiaires habilités ne pourront pas accepter des ordres d'apport d'actions FIPP à l'Offre qui n'auront pas été effectués en conformité avec les dispositions ci-dessus.

Pour les besoins du paragraphe qui précède, on entend par Etats-Unis, les Etats-Unis d'Amérique, leurs territoires et possessions, ou l'un quelconque de ces Etats, et le District de Columbia.

3. FINANCEMENT DE L'OFFRE

L'acquisition de la totalité des actions FIPP susceptibles d'être apportées à l'Offre (soit 15.853 actions) représenterait, sur la base d'un prix d'Offre de 13,72 euros par action, un montant maximal de 217.503,16 euros hors frais divers et commissions. Le montant global de tous les frais, coûts et dépenses externes exposés dans le cadre de l'Offre par l'Initiateur, y compris les honoraires et frais de ses conseils financiers, juridiques et comptables ainsi que les frais de publicité, est estimé à environ 75.000 euros (hors taxes).

L'Offre sera financée en intégralité par recours aux ressources propres dont dispose l'Initiateur.

4. ELEMENTS D'APPRECIATION DU PRIX DE L'OFFRE

Le prix proposé par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre qui est de 13,72 euros par action FIPP, est identique à celui payé par le Groupe ACANTHE pour l'acquisition des 92.795 actions détenues par ALCATEL-LUCENT et EFC.

La sélection des méthodes retenues a été établie en tenant compte des spécificités de FIPP, de sa taille et de son activité, des opportunités et de sa souplesse de développement, ainsi que sur la base des informations transmises par la Société.

L'évaluation de FIPP a été réalisée sur la base d'informations transmises par la Société (rapports annuels, comptes semestriels, et compléments d'informations spécifiques).

Ces informations ont été considérées comme réalistes et n'ont fait l'objet d'aucune vérification indépendante de la part d'ARKEON Finance.

4.1 PRESENTATION GENERALE DE FIPP

FIPP est une société anonyme au capital de 244 458 euros, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 542 047 212. L'action FIPP est cotée sur la place boursière de Paris (Euronext) sur le marché Euronext compartiment C.

4.1.1 RAPPEL DE L'HISTORIQUE

La société a été créée en 1920 sous la dénomination Crédit Général des Pétroles pour exploiter des champs pétrolifères en Europe Centrale et de l'Est. Expropriée lors de la seconde guerre mondiale, la société, devenue FIPP - Financière et Industrielle de Pétrole et de Pharmacie, espère depuis cette époque recevoir du gouvernement russe une indemnisation. A la suite des accords de 1992 signés entre les gouvernements français et russe, la société devait recevoir une indemnité, dont le montant ne pouvait être fixé à l'époque. En décembre 1999, le parlement français a finalement décidé de voter une loi prévoyant une indemnisation infime des spoliés de la seconde guerre mondiale (dont Fipp).

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

La société FIPP a ainsi saisi le Tribunal Administratif de Paris d'une requête tendant :

- à ce que soit reconnue la responsabilité pour faute de l'Etat du fait de la méconnaissance des engagements internationaux et notamment des articles 14 de la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales et 1er du premier protocole additionnel à cette convention ;
- et à ce que l'Etat soit en conséquence condamné à réparer le préjudice qu'elle a subi du fait de l'inconventionnalité de cette disposition législative.

Par jugement du 13 septembre 2002, le Tribunal administratif de Paris a rejeté la demande de la société FIPP tendant à l'annulation de la décision implicite par laquelle le Premier Ministre a rejeté sa demande tendant au versement de la somme de € 8 457 109,23.

La Cour administrative d'appel de Paris par arrêt du 8 janvier 2007 a confirmé la décision de première instance, rejetant la requête de la société FIPP.

La société FIPP a formé un recours devant le Conseil d'Etat à l'encontre de cette décision et l'affaire a été plaidée le 20 mai 2008. Le Conseil d'Etat par décision lue en séance publique le 26 juin 2008 a décidé de ne pas permettre l'admission du pourvoi en cassation devant le Conseil d'Etat. A la suite d'une décision du conseil d'administration en date du 18 décembre 2008, la société FIPP a saisi la Cour Européenne des Droits de l'Homme d'une requête, déposée le 19 décembre 2008, tendant à ce que l'Etat soit condamné à réparer le préjudice qu'elle a subi pour manquements aux dispositions de l'article 1er du protocole n°1 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme et pour manquements aux dispositions de l'article 14 de ladite Convention. En juin 2009, le greffe de la cinquième section de la CEDH en charge du dossier faisait savoir qu'étant donné la charge de travail actuelle de la Cour, il n'était pas possible de déterminer la date à laquelle la Cour procéderait à l'examen de la recevabilité de la requête. Le 9 septembre 2010, la Cour Européenne des droits de l'homme a déclaré irrecevable la

requête introduite le 19 décembre 2008. Elle a en effet estimé que les conditions posées par la Convention n'ont pas été remplies. Elle n'a relevé aucune apparence de violation des droits et libertés garantis par la Convention ou ses protocoles. Cette décision est définitive et ne peut faire l'objet d'aucun recours devant la cour, y compris la Grande Chambre, ou un autre organe.

4.1.2 CHIFFRES CLES SUR LES CINQ DERNIERS EXERCICES

NATURE DES INDICATIONS	2010/2011	2009/2010	2008/2009	2007/2008	2006/2007	2005/2006
I - SITUATION FINANCIERE EN FIN D'EXERCICE						
a) Capital social	244 458	244 458	244 458	244 458	244 458	244 458
b) Nombre d'actions ordinaires	108 648	108 648	108 648	108 648	108 648	108 648
II - OPERATIONS ET RESULTAT DE L'EXERCICE						
a) Chiffre d'affaire comptable Hors Taxes	-	-	-	-	-	-
b) Produits des activités courantes	1 047	951	6 731	8 355	7 058	4 995
c) Résultat avant impôt, participation des salariés, amortissements et provisions	(20 200)	(18 482)	(26 827)	(4 125)	(16 113)	(7 775)
d) Impôt sur les bénéfices - charge (produit)	-	-	-	-	-	-
e) Participation des salariés	-	-	-	-	-	-
f) Résultat après impôt	(20 200)	(18 482)	(26 827)	(4 125)	(16 113)	(7 775)
g) Résultat distribué au titre de l'exercice	-	-	-	-	-	-
III - RESULTAT PAR ACTION REMUNEREE						
a) Résultat après impôt, participation des salariés, mais avant amortissements et provisions	(0,19)	(0,17)	(0,25)	(0,04)	(0,15)	(0,07)
b) Résultat après impôt, participation des salariés, amortissements et provisions	(0,19)	(0,17)	(0,25)	(0,04)	(0,15)	(0,07)
c) Dividende attribué à chaque action	-	-	-	-	-	-
IV - PERSONNEL						
a) Effectif moyen des salariés	-	-	-	-	-	-
b) Montant de la masse salariale	-	-	-	-	-	-
c) Montant des sommes versées au titre des organismes sociaux	-	-	-	-	-	-

4.1.3 PRESENTATION DES ACTIVITES

Depuis plusieurs années, les seules activités de la société se sont limitées au placement de sa trésorerie.

4.1.4. COMPTES 2011

F.I.P.P.**B I L A N**

(en euros)

A C T I F	Références à l'Annexe	31 MARS 2011			31 MARS 2010
		Brut	Amortissements et provisions	Net	Net
Valeurs mobilières de placement	2	145 676	-	145 676	144 629
Disponibilités		1 170	-	1 170	19 069
ACTIF CIRCULANT		146 846	-	146 846	163 698
TOTAL ACTIF		146 846	-	146 846	163 698

P A S S I F	Références à l'Annexe	31 MARS 2011	31 MARS 2010
Capital		244 458	244 458
Réserve légale		23 188	23 188
Autres réserves réglementées		124	124
Report à nouveau		(104 573)	(85 590)
Résultat de l'exercice		(20 200)	(18 482)
CAPITAUX PROPRES	3	143 497	163 698
Dettes fournisseurs	4	3 349	-
DETTES		3 349	-
TOTAL PASSIF		146 846	163 698

Le montant des déficits reportables est de 170 373 euros au 31 mars 2011.

4.2. EVALUATION DE FIPP

4.2.1 PRESENTATION DE LA DEMARCHE RETENUE POUR LA REALISATION DE L'EVALUATION

ARKEON Finance a effectué son évaluation de la société FIPP à partir des informations publiques propres à une société cotée sur le marché réglementé Euronext (rapports annuels, publications au BALO, communiqués).

Les éléments retenus pour les sociétés cotées dans l'approche de valorisation par les comparables boursiers sont issus des informations publiques de ces sociétés et des informations issues de sociétés de bourse et/ou de données de consensus suivant les valeurs retenues et/ou de documents d'informations déposés à l'AMF.

Ces informations n'ont pas fait l'objet d'audits spécifiques de la part d'ARKEON Finance et ne sauraient engager sa responsabilité s'ils n'étaient pas conformes à la réalité ou s'ils comportaient des omissions de nature à en altérer la portée.

Le nombre d'actions retenues pour cette évaluation est de 108 648 actions. Il n'existe pas d'actions gratuites déjà attribuées ou potentielle. Il n'existe pas d'actions auto-détenues.

La société n'a pas émis d'autre titre donnant accès immédiatement ou à terme à son capital.

La date de valorisation est fixée au 7 juin 2011.

4.2.2 METHODES D'EVALUATION ECARTEES

4.2.2.1 Méthode d'actualisation des dividendes

La société FIPP n'a distribué aucun dividende depuis 2001, le seul dividende distribué sur les 10 dernières années remonte à 2000 et ce à hauteur de 0.64 € par action (versé le 4 octobre 2001).

4.2.2.2 Méthode d'actualisation cash flow futurs (DCF)

S'agissant d'une société ayant pour seule activité la gestion de sa trésorerie à la date du présent document, cette méthode ne peut être retenue en l'absence de flux de trésorerie disponibles, ces derniers étant définis comme le résultat d'exploitation après impôt auquel a été ajouté le montant des amortissements et des provisions et ont été soustraits les investissements nets et la variation du besoin en fonds de roulement.

4.2.2.3 Méthode des comparables boursiers

S'agissant d'une société ayant pour seule activité la gestion de sa trésorerie à la date du présent document, cette méthode ne peut être retenue en l'absence de ratios de valorisation (Valeur d'Entreprise par rapport au Chiffre d'Affaires, Valeur d'Entreprise par rapport à l'Excédent Brut d'Exploitation, Valeur d'Entreprise par rapport au Résultat d'Exploitation, Capitalisation boursière par rapport au Résultat Net et Capitalisation boursière par rapport à l'Actif Net).

4.2.2.4 Les multiples de transactions comparables

S'agissant d'une société ayant pour seule activité la gestion de sa trésorerie à la date du présent document, cette méthode ne peut être retenue en l'absence de transactions comparables ou d'opérations financières intervenues dans le même secteur d'activité ou avec des caractéristiques similaires.

4.2.2.5 Méthode de l'actif net comptable

Au 31 mars 2011, l'actif net comptable de FIPP est de 143 497€ soit par action : 1.32€

4.2.2.6 L'actif net réévalué

FIPP n'étant pas une société holding ou société de portefeuille, la réévaluation des actifs qui se réduisent à la trésorerie disponible ne paraît pas adéquate pour déterminer une évaluation pertinente de la société.

4.2.3 METHODES D'EVALUATION RETENUES DANS LE CADRE DE L'EVALUATION DE FIPP

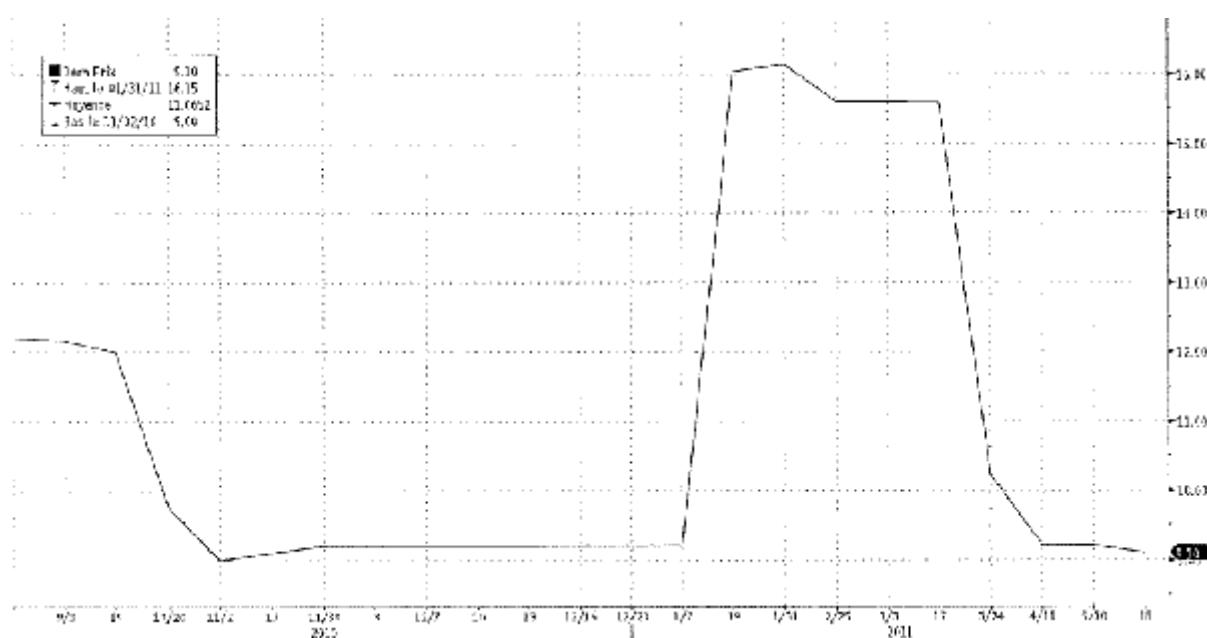
On rappellera tout d'abord que le première référence en matière d'évaluation est le prix auquel s'est effectué le changement de contrôle de la société FIPP, à savoir 13,72 € par action, soit une valorisation de la société à 1 490 651 €.

4.2.3.1 Méthode des cours de bourse historiques

4.2.3.2 Analyse des cours historiques et de la performance de l'action FIPP

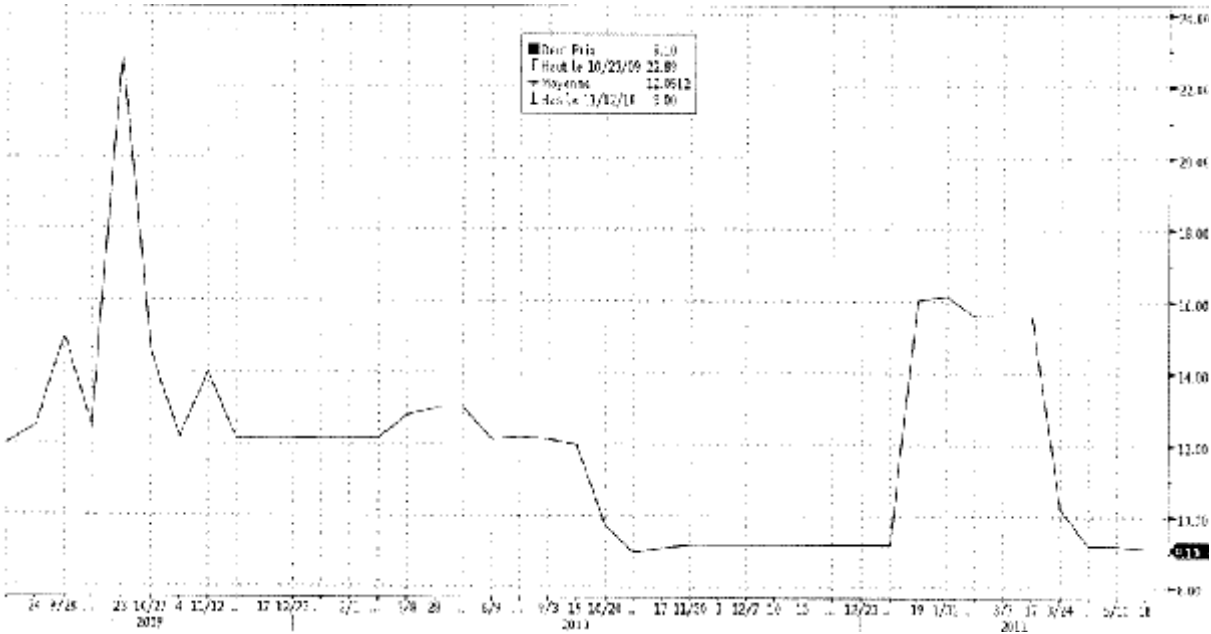
Les actions SIPP sont cotées au double fixing sur le marché Euronext C d'Euronext Paris sous le code isin : FR0000038184, mnémonique FIPP.

Evolution du cours de bourse depuis 1 an



Source Bloomberg

Evolution du cours de bourse depuis 2 ans



Source Bloomberg

Evolution du cours de bourse depuis 5 ans



Source Bloomberg

Le dernier cours coté au 18 mai 2011 était de 9.10€ soit une capitalisation boursière de 988.696,8 €

4.2.3.3 Cours moyens pondérés des volumes de l'action FIPP

Sur la base des cours de bourse observés depuis deux ans, la capitalisation boursière est comprise entre 978 K€ (soit sur la base d'un cours à 9 euros) et 2 487K€ (avec, pour ce niveau haut, 1 seul titre échangé à 22,89 euros, donc à un cours non significatif).

Sur la base du cours moyens pondérés sur deux ans, soit 9.97€, la capitalisation est de 1 083 K€

Sur la base du cours moyens pondérés sur un an, soit 9.76€, la capitalisation est de 1 061 K€

Cours moyen pondéré en € par action				
2ans	1an	6mois	3 mois	1 mois
9,97	9,76	13,02	9,40	9,11

Cela donne les primes suivantes par rapport au prix d'OPA Simplifiée de 13,72 € :

Prime en %				
2ans	1an	6mois	3 mois	1 mois
37,68%	40,52%	5,38%	45,89%	50,67%

Les cours moyens pondérés à moins de six mois sont peu significatifs, compte de l'extrême faiblesse des échanges.

Tableau de synthèse

	Plus haut €	Plus bas €	CMPV (*) €	nombre de jours de cotation de la période	Volume moyen de la période	Volumes cumulés	Rotation du capital	Prix de l'offre €	Prime/décote par rapport au CMPV %
Derniers cours au 18 mai 2011	9,10	9,10	9,10	1	65	65	0,06%	13,72	50,77%
Moyenne 1 mois	9,20	9,10	9,11	2	35	69	0,06%	13,72	50,67%
Moyenne 3 mois	15,59	9,10	9,40	5	19	97	0,09%	13,72	45,89%
Moyenne 6 mois	16,15	9,10	13,02	12	30	364	0,34%	13,72	5,38%
Moyenne 1 an	16,15	9,10	9,76	24	321	7 704	7,09%	13,72	40,52%
Moyenne 2 ans	22,89	9,10	9,97	46	178	8 203	7,55%	13,72	37,68%
Moyenne 5 ans	105,00	9,10	28,30	244	82	20 024	18,43%	13,72	-51,53%

(*) cours moyen pondéré des volumes

Source : Euronext et Bloomberg, Calculs ARKEON Finance

4.2.3.4 Méthode des primes observées lors de l'acquisition de "sociétés à activité restreinte"

Les 92 795 actions acquises auprès de divers actionnaires, dont Alcatel, par le groupe ACANTHE et conférant à ce dernier le contrôle de la société FIPP, l'ont été au prix de 13,72 €.

Sur la base de 13.72€ par action FIPP et des 108 648 actions composant le capital social, la valeur pour 100% du capital de FIPP ressort à 1 490 651 €

Cette valeur fait ressortir une prime sur actif net réévalué proche de 1 347 K€

Actif net/ANR*	Dernier exercice clos	Au 23 mai 2011 (**)
Valorisation au prix de 13.72 €	1 490 651	1 490 651
Actif net comptable*	143 497	143 583
Prime offerte en €	1 347 154	1 347 068
Prime offerte en %	938.80 %	938.18%

(*) dans le cas d'espèce, FIPP ne détient aucun actif "réévaluable" donc actif net réévalué (ANR) = Actif net comptable (ANC).

(**) à la suite de la cession de l'intégralité des sicav monétaires.

Source : Société

Nous avons identifié un certain nombre de transactions comparables portant sur des sociétés à activité restreinte, acquises par des actionnaires souhaitant s'en servir pour développer une activité immobilière avec statut SIIC nécessitant une cotation en bourse.

Primes sur ANR lors de l'acquisition de sociétés à activité restreinte

Cible	initiateur	date	ANR par action €	Prix de l'offre €	Prime sur ANR €	Prime sur ANR K€	Prime sur ANR %
Foncière 7 investissement	MSREF VI SPIRIT	mai-08	5,15	6,30	1,15	1 839	22,33%
Aldeta	SIHMP	févr.-08	6,77	9,98	3,21	3 231	47,42%
Foncière Volta	SCBSM	sept.-07	2,45	6,15	3,70	1 759	151,02%
Orosdi Back	CEREP	juil.-07	64,87	159,07	94,20	5 499	145,21%
Cie française des établissements Gaillard	Foncière saint Honoré	janv.-07	412,40	435,24	22,84	1 092	5,54%
Chaîne et Trame	Meyer Bergman Retail	nov.-06	0,40	1,50	1,10	1 526	275,00%
IPBM	Sophia GE	Aout 2006	21,09	23,01	1,92	4 142	9,10%
Tanyninh	Unibail	Aout 2006	0,98	2,35	1,37	4 521	139,80%
Sofco	Gecina	Aout 2006	1,18	2,60	1,42	1 714	120,34%
Franco Belge de participations	Restaura	juin-06	97,35	148,63	51,28	1 629	52,68%
La Soie	Foncière des régions	janv.-06	51,10	68,70	17,60	2 959	34,44%
Docks Lyonnais	Artémis beteiligungs gmbh	déc.-05	49,90	53,55	3,65	4 069	7,31%
Tanneries de France	Atland	déc.-05	46,18	50,53	4,35	475	9,42%
Mine de la lucette	MSREF Grillet	juin-05	20,51	21,00	0,49	759	2,39%
Empain Graham	Orion	juil.-05	11,25	11,25	ns	ns	ns
Ateliers et constructions du nord de la France	Immobilière Bingen	avr.-05	103,34	106,40	3,06	2 934	2,96%
Foncière des murs	Foncière des régions	janv.-05	53,63	55,77	2,14	552	3,99%
Imaffine	SNC ATI	Dec 2004	32,94	38,08	5,14	1 984	15,60%
Moyenne						2 393	61%

Source : Note d'informations AMF

Selon ce tableau, les primes sur ANR en valeur absolue se situent entre 0.5M€ et 5.5M€ pour une moyenne de 2.4 M€ et une moyenne de 61% de prime sur ANR. Dans le cas de FIPP, le niveau de la prime en valeur absolue apparaît modéré puisqu'il s'établit à 1,347 M€ mais à 938,80% de la prime sur ANR. Toutefois, il convient de souligner :

1/ que ces primes résultent de négociations au cas par cas entre les initiateurs et les cédants et qu'il n'est pas possible de déduire de ces informations un montant "normatif" de cette prime.

2/ Au regard de ce que représente cette prime (à savoir la valorisation du coût d'une IPO sur Euronext et le risque de non réalisation d'une telle opération : risque de placement) le montant de 1.347 M€ qui résulte de la négociation avec le vendeur semble correspondre à une évaluation plutôt large des coûts fixes et variables d'une telle opération.

3/ Enfin, la période d'inflation du prix des sociétés cotées à activité restreinte entre 2005 et 2008, consécutive à l'adoption du régime SIIC, semble s'être calmée : si la situation de marché reste marquée par une certaine rareté des sociétés à vendre, il y a une forte réduction du nombre des acheteurs de type candidats régime SIIC.

4/ Enfin, depuis la réforme du statut SIIC intervenue en 2008, un actionnaire ne peut pas détenir plus de 60% d'une société SIIC obligeant le repreneur d'une société cotée à activité restreinte, à revendre à perte, compte tenu de la prime payée, une partie des titres pour respecter ce seuil de 60% de détention. Ceci explique aussi la baisse des primes induite par la réforme de 2008.

Les primes offertes par rapport aux cours de bourses dans des transactions comparables

Au cours des dernières années jusqu'en 2008, plusieurs opérations de rachat de sociétés cotées ayant une activité restreinte ou de sociétés dont l'activité historique a fait l'objet d'une cession préalable à leur rachat. Ces opérations ont été réalisées dans l'objectif de réorienter l'activité de la société cotée vers une activité de foncière afin de bénéficier du statut SIIC qui nécessite la cotation sur un marché réglementé.

Un échantillon de transactions comparables a été établi en retenant les différentes offres publiques intervenues depuis 2005 à l'initiative d'investisseurs désireux de racheter des sociétés ayant une faible activité afin de réorienter leur activité vers l'investissement immobilier et, le cas échéant de leur faire bénéficier du régime SIIC.

Analyse des primes par rapport au cours de bourse

Prime sur	Initiateur	Nature de l'offre	Date	Prix de l'offre	Dernier cours coté précédant l'annonce de l'offre	CMPV 20 jours de bourse	CMPV 60 jours de bourse	CMPV 120 jours de bourse	CMPV 250 jours de bourse
Foncière 7 investissement	MSREF VI SPIRIT	OPAS	mai-08	6,30	-6,0%	0,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Aldeta	SIHMP	OPAS	févr.-08	9,98	13,0%	-	-	11,0%	0,0%
Foncière Volta	SCBSM	OPAS	sept.-07	6,15	-	4,6%	7,0%	10,2%	-
Orosdi Back	CEREP	OPAS	juil.-07	159,07	-	-	-	-	-
Cie française des établissements Gaillard	Foncière saint Honoré	OPAS	janv.-07	435,24	23,4%	16,5%	10,8%	15,2%	31,3%
Chaîne et Trame	Meyer Bergman Retail	OPAS	nov.-06	1,50	-	-	49,7%	36,5%	-18,5%
IPBM	Sophia GE	Offre publique de retrait	Aout 2006	23,01	-	-	-	-	-
Tanyninh	Unibail	Offre publique de retrait	Aout 2006	2,35	-	-	119,6%	121,7%	104,4%
Sofco	Gecina	Garantie de cours	Aout 2006	2,60	2,6%	4,9%	2,0%	6,0%	24,6%
Franco Belge de participations	Restaura	OPAS	juin.-06	148,63	106,4%	103,3%	100,8%	99,1%	102,7%
La Soie	Foncière des régions	OPAS	janv.-06	68,70	35,0%	33,0%	38,0%	39,0%	38,0%
Docks Lyonnais	Artémis betteiligungs gmbh	OPAS	déc.-05	53,55	41,0%	51,0%	55,0%	58,0%	66,0%
Tannerries de France	Atland	OPAS	déc.-05	50,53	105,0%	104,0%	75,0%	86,0%	46,0%
Mine de la lucette	MSREF Grillet	OPAS	juin.-05	21,00	3,0%	5,0%	2,0%	5,0%	22,0%
Empain Graham	Orion	OPAS	juil.-05	11,25	116,0%	126,0%	207,0%	113,0%	114,0%
Ateliers et constructions du nord de la France	Immobilière Bingen	Garantie de cours	avr.-05	106,40	24,0%	25,0%	32,0%	34,0%	39,0%
Foncière des murs	Foncière des régions	Offre publique de retrait	janv.-05	55,77	-29,0%	-12,0%	-7,0%	3,0%	15,0%
Imaffine	SNC ATI	Garantie de cours	Dec 2004	38,08	27,0%	31,0%	38,0%	38,0%	43,0%
Moyenne					35,5%	37,9%	48,9%	42,5%	42,1%
FIPP					50,8%	50,7%	45,9%	5,4%	40,5%

Source : Notes d'informations AMF

Que ce soit par rapport au dernier cours coté ou sur 250 jours de bourse, les primes proposées pour l'opération FIPP sont comprises entre 40% et 50%. Ces niveaux sont du même ordre que la moyenne des primes observées sur l'échantillon ci-dessus, étant précisé que ce critère est à relativiser en raison de la faible liquidité du titre FIPP.

4.3 SYNTHÈSE DES EVALUATIONS

Le prix d'offre de 13.72 euros par action valorise la société FIPP à 1 490 651 €.

Au regard des cours de bourse, la prime offerte par le prix d'offre est de 40,52% par rapport au cours moyen pondéré sur 1 an, et de 50,77% par rapport au dernier cours en date du 18 mai 2011.

Au regard de la prime offerte de 1,347 M€ sur l'actif net comptable (lequel est, en l'occurrence, égal à l'actif net réévalué) celle-ci se situe dans le bas de fourchettes des primes observées lors d'opérations comparables, visant l'acquisition de sociétés à activité restreinte. Son niveau en valeur absolue nous semble néanmoins refléter une juste valorisation de la prime qu'il est usuel de pratiquer dans les opérations de rachat de sociétés à activité restreinte en vue de bénéficier de leur statut de sociétés cotées sur le marché Euronext.

Tableaux de synthèse

Référence	Prix (€)	Prix de l'offre (€)	Prime en %
Prix du changement de contrôle de la société	13,72	13,72	0,00%

Référence	cours (€)	Prix de l'offre (€)	Prime en %
Cours de bourse au 18 mai 2011	9,10	13,72	50,77%

Références	CMP (€)	Prix de l'offre (€)	Prime en %
Cours moyen pondéré 1 mois	9,11	13,72	50,67%
Cours moyen pondéré 3 mois	9,40	13,72	45,89%
Cours moyen pondéré 6 mois	13,02	13,72	5,38%
Cours moyen pondéré 1 an	9,76	13,72	40,52%
Cours moyen pondéré 2ans	9,97	13,72	37,68%

Référence	Anr (K€)	Prix de l'offre (K€)	Prime en volume (k€)
Anr au 23 mai 2011	143,6	1 490,7	1 347,1

Source : Arkeon Finance

5. AVIS MOTIVE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE FIPP

Le Conseil d'administration de FIPP s'est réuni le 7 juin 2011, sous la présidence de Madame Gilberte BEAUX, en sa qualité de Président du Conseil d'administration de la société, afin d'émettre un avis motivé sur le projet d'OPA simplifié initiée par ACANTHE sur les actions FIPP, conformément aux dispositions de l'article 231-19 4° du Règlement général de l'AMF.

Tous les membres du Conseil d'administration étaient présents lors de cette réunion.

Après avoir préalablement pris connaissance :

- des éléments d'information contenus dans le projet de note d'information de la société ACANTHE ;
- du projet de communiqué d'ACANTHE établi en application des dispositions de l'article 231-16
- du projet de communiqué d'ACANTHE établi en application des dispositions de l'article 231-16 du Règlement général de l'AMF.
- des caractéristiques du projet d'Offre ;
- du caractère équitable du prix de l'Offre

Le Conseil d'administration a rendu l'avis motivé suivant ;

5.1 Après avoir pris acte :

- de l'engagement d'ACANTHE de ne pas demander le retrait de la cote des actions FIPP si le seuil de 95% en capital ou en droits de vote est atteint à l'issue de la présente Offre,
- du fait que le prix unitaire par Action proposé aux minoritaires est identique au prix d'acquisition par ACANTHE des Actions d'ALCATEL-LUCENT et de EFC,
- qu'il n'y a pas d'autres titres que des actions ordinaires ayant un droit de vote,
- qu'il n'y a aucun produit financier complexe,
- que le prix d'acquisition proposé dans l'offre, soit 13,72 euros par action, est supérieur au cours de bourse actuel, qui s'élève au 7 juin 2011 à 9,10 euros,
- qu'il n'y a pas lieu de mandater un expert indépendant pour les raisons suivantes :

l'AMF a précisé que la société visée peut ne pas mandater d'expert indépendant à condition que l'initiateur se soit engagé à ne pas procéder à un retrait obligatoire, dans la mesure où le prix doit être égal au prix d'acquisition du bloc (Rapport AMF 2007, 119) l'objectif de l'expertise étant de délivrer une attestation concluant sur le caractère équitable ou non du prix, de la parité ou des conditions financières de l'offre publique ou de l'opération concernée (Art. 2 II. 9°) (Instruction AMF n°2006-08 du 25 juillet 2006), que cet objectif est sans objet dans la présente Offre eu égard à sa réalisation de facto et ce compte tenu de la prime élevée offerte par l'Initiateur soit :

- prix offert : 13 euros 72
- valeur mathématique intrinsèque : 1 euros 32 sur base des comptes annuels au 31 mars 2011
- prime : 12 euros 40 par action soit 9,39 fois la valeur mathématique susdite

ainsi que les niveaux de prime constatés par rapport aux cours de bourse moyens pondérés depuis deux ans (9,997 € soit une prime de 37,2 %) et un an (9,764 €, soit une prime de 40,5%), et par rapport aux cours de bourse les plus récents de 9,10 € (soit une prime de 50,7 %).

5.2 Le Conseil constate que :

Le prix d'offre de 13,72 euros par action offre ainsi des primes par rapport à ces valeurs comprises entre 37 et 939 %.

Que le prix d'offre de 13,72 par action est identique à celui auquel ALCATEL-LUCENT et EFC, détenant 85,41 % du capital de la société, ont accepté de céder leurs actions au Groupe ACANTHE.

Qu'ainsi la présente Offre est dans l'intérêt des actionnaires minoritaires en ce qu'elle représente pour ceux-ci une opportunité de bénéficier d'une liquidité immédiate dans des conditions financières attrayantes, compte tenu des perspectives incertaines et alors que la liquidité sur les actions FIPP était très réduite depuis plusieurs années.

5.3 Compte tenu de ces éléments et de l'opportunité qu'elle présente ainsi que du caractère équitable du prix proposé, lequel inclut une prime importante et après en avoir délibéré, le Conseil d'administration estime que le projet d'Offre correspond à l'intérêt de FIPP et de ses actionnaires.

C'est pourquoi, le Conseil d'Administration de FIPP décide,

- d'une part, que l'offre d'ACANTHE est amicale,
- et d'autre part, de rédiger une note d'information commune en réponse à ladite offre.

En conséquence, le Conseil d'Administration de FIPP décide d'approuver, à l'unanimité des membres présents, le projet d'Offre ainsi que le projet de note d'information commune et de communiqué y afférent.

Le Conseil d'administration décide, à l'unanimité des membres présents, de recommander aux actionnaires de FIPP d'apporter leurs actions à l'Offre d'ACANTHE eu égard à l'opportunité qu'elle représente de bénéficier d'une liquidité immédiate dans des conditions jugées équitables.

Enfin, le Conseil d'administration autorise le Directeur Général de FIPP et lui donne tous pouvoirs en vue de finaliser et signer le projet de note d'information commune, ainsi que tout autre document qui serait nécessaire dans le cadre de l'Offre, et notamment le document « Autres Informations » relatif à la Société et plus généralement prendre toutes dispositions et toutes mesures et faire tout le nécessaire en vue de mener à bonne fin l'Offre.

6. AUTRES ELEMENTS DE LA SOCIETE FIPP

Composition des organes sociaux et de direction après l'Offre

A la suite de l'Acquisition, et aux termes d'un premier conseil d'administration en date du 7 juin 2011, consécutif à l'Acquisition :

- Madame Beaux Gilberte a démissionné de ses fonctions d'Administrateur et de Président du Conseil, Monsieur Alain Duménil a été coopté en qualité de nouvel administrateur en ses lieux et place ;

- Monsieur Xavier Langlois d'Estaintot a démissionné de ses fonctions d'administrateur et de Directeur Général, Monsieur Thierry Le Guenic a été coopté en qualité de nouvel administrateur en ses lieux et place ;
- Madame Nathalie Trolez Mazurier et la société ALCATEL-LUCENT ont démissionné de leurs fonctions d'Administrateurs, Messieurs Patrick Engler et Richard Lonsdale-Hands ont été cooptés en qualité de nouveaux administrateurs en leurs lieux et place.

Consécutivement, aux termes d'un second conseil d'administration en date du 8 juin 2011, les nouveaux administrateurs ont nommé Monsieur Alain Duménil en qualité de Président Directeur Général.

L'Initiateur n'envisage pas de modifier la composition des organes sociaux et de direction de la Société tels qu'ils résultent des conseils d'administration précités en date du 7 juin 2011.

Autres informations relatives à la gouvernance

Structure du capital de la société

Le capital social de la société est de 244.458 €, divisé en 108.648 actions entièrement libérées et de même catégorie, de 2,25 € de valeur nominale.

La société ne détient aucune de ses propres actions.

Droit de vote double

Néant

Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions, ou clauses conventionnelles portées à la connaissance de la société

Il n'existe pas de restriction statutaire à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions, et la société n'a pas connaissance de clauses conventionnelles convenues à ces fins.

Participations directes et indirectes dans le capital de la société dont elle a connaissance en vertu des articles L 233-7 et L 233-12 du code de commerce

La société n'a pas connaissance d'autres actionnaires que ceux indiqués dans le tableau du § 1.1.1

Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et description de ceux-ci

Il n'existe pas de titres comportant des droits de contrôle spéciaux et donc de détenteurs de tels titres.

Actionnariat du personnel

Néant

Accords entre actionnaires dont la société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote

La société n'a pas connaissance d'accords entre actionnaires pouvant entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote.

Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du conseil d'administration

En application de l'article 11 des statuts, la société est administrée par un conseil d'administration composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus.

La durée des fonctions des administrateurs est de trois ans.

Les administrateurs sortants sont rééligibles, sous réserve des dispositions ci-après.

L'administrateur nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonctions que pour le temps

restant à courir du mandat de son prédécesseur.

La limite d'âge pour les fonctions d'administrateur est fixée à 77 ans. Cette limite d'âge n'est toutefois pas applicable au tiers arrondi, le cas échéant, au nombre entier immédiatement supérieur du nombre des administrateurs en fonction. La nomination d'un administrateur ayant dépassé l'âge de 77 ans ne peut avoir pour effet de porter le nombre des administrateurs ayant atteint cet âge au-delà du tiers arrondi comme il a été indiqué ci-dessus, du nombre des administrateurs en fonction.

Au cas où, pour quelque cause que ce soit, le nombre des administrateurs ayant plus de 77 ans viendrait à excéder le tiers susvisé du nombre des administrateurs en fonction, le ou les administrateurs les plus âgés sont réputés démissionnaires lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice au cours duquel la proportion des administrateurs âgés de plus de 77 ans a été dépassée, à moins qu'entretemps cette proportion ait été rétablie.

Le ou les mandats d'administrateurs dont les personnes morales sont investies entrent en compte pour le calcul du nombre des administrateurs auquel la limite d'âge n'est pas applicable.

La personne morale administrateur a l'obligation de pourvoir au remplacement de son représentant âgé de plus de 77 ans, au plus tard lors de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice au cours duquel il a atteint cet âge.

Chaque administrateur doit être propriétaire d'une action au moins de la société pendant toute la durée de son mandat.

Pouvoirs du conseil d'administration, pour l'émission ou le rachat d'actions

Néant

Accords conclus par la société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, portait gravement atteinte à ses intérêts

Néant

Accords prévoyant des indemnités pour les membres du conseil d'administration ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique

Néant

7. MODALITÉS DE MISE A DISPOSITION DES INFORMATIONS RELATIVES A L'INITIATEUR

Conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF, les informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de l'Initiateur font l'objet d'une note spécifique déposée auprès de l'AMF et mise à la disposition du public au plus tard la veille de l'ouverture de l'Offre Publique d'Achat simplifiée.

8. PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

8.1 POUR L'INITIATEUR

« A notre connaissance, les données de la présente note d'information sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

Monsieur Alain Duménil
Président Directeur Général de
ACANTHE

8.2 POUR LA SOCIETE VISEE

« A notre connaissance, les données de la présente note d'information sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

Monsieur Alain Duménil
Président Directeur Général de FIPP

8.3 POUR LA PRESENTATION DE L'OFFRE

« Conformément à l'article 231-18 du règlement général de l'AMF, ARKEON Finance, établissement présentateur de l'Offre, atteste qu'à sa connaissance, la présentation de l'Offre qu'elle a examinée sur la base des informations communiquées par l'initiateur et les éléments d'appréciation du prix proposé sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

Monsieur Cédric Pouzet
Directeur Général délégué
ARKEON Finance

9. PERSONNE EN CHARGE DES RELATIONS AVEC LES INVESTISSEURS

Monsieur Nicolas Boucheron
Directeur Juridique d'ACANTHE DEVELOPPEMENT
Tél : 01 56 52 45 40