

FONCIERE PARIS NORD

Société Anonyme

15, rue de la Banque
75002 Paris

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2012

FONCIERE PARIS NORD

Société Anonyme

15, rue de la Banque
75002 Paris

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2012

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société FONCIERE PARIS NORD, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

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

I. Opinion sur les comptes annuels

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

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'incertitude relative à la continuité d'exploitation exposée dans la note 1.2 "Continuité d'exploitation" de l'annexe.

II. Justification des appréciations

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

- Comme indiqué dans la première partie de ce rapport, la note "Continuité d'exploitation" de l'annexe fait état des incertitudes pesant sur la continuité d'exploitation. Nous avons été conduits à examiner les dispositions envisagées à cet égard.

Sur la base de nos travaux et des informations qui nous ont été communiquées à ce jour, et dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous estimons que la note de l'annexe donne une information appropriée sur la situation de la société au regard de l'incertitude, mentionnée ci-dessus, pesant sur la continuité d'exploitation.

- La note 2.4 "Immobilisations Financières" décrit les principes et modalités d'évaluation des titres de participation. Nos travaux ont consisté à vérifier la correcte évaluation de ces titres de participation au regard de la valeur des immeubles détenus par ces sociétés, sur la base des rapports d'expertise et de leurs situations financières, conformément aux principes comptables en vigueur et que la note de l'annexe donne une information appropriée.

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

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

A l'exception de l'incidence éventuelle des faits exposés dans la première partie de ce rapport, nous n'avons pas d'autres observations à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil

d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

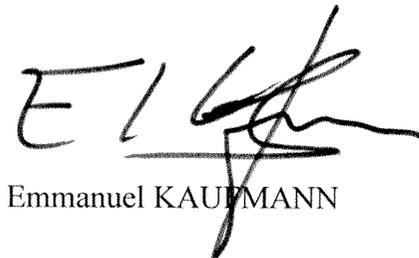
Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 24 juin 2013

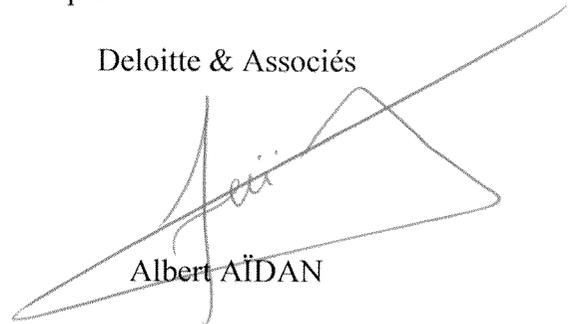
Les Commissaires aux comptes

Kaufmann et Associés



Emmanuel KAUFMANN

Deloitte & Associés



Albert AÏDAN

FONCIERE PARIS NORD - EX ADT -

15 RUE DE LA BANQUE

75002 PARIS

Exercice du 01 Janvier 2012 au 31 Décembre 2012

Comptes arrêtés au : 31 Décembre 2012

APE :

SIRET :

SARL CABINET THIERRY YOUNES ET ASSOCIES

11 rue Tronchet

Tél : 01 43 12 53 53

75008 PARIS

Fax : 01 43 12 53 60

BILAN ACTIF

	31/12/2012			31/12/2011
	Brut	Amort. dépréciat.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val. similaire	586	90	497	
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains	4 565		4 565	5 438
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	18 124	17 168	956	
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations	1 001	1 001		999
Créances rattachées à des participations	22 328 326	22 181 309	147 017	2 237 242
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				1 980 181
Prêts				
Autres immobilisations financières	1 750		1 750	
	22 354 352	22 199 567	154 785	4 223 860
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	605		605	198
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	201 075		201 075	20 614
Autres créances	125 318		125 318	51 925
Capital souscrit - appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres	2 519	2 385	134	1 071
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	186 583		186 583	21 175
Charges constatées d'avance (3)	270 306		270 306	
	786 406	2 385	784 021	94 981
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecarts de conversion Actif				
TOTAL GENERAL	23 140 759	22 201 953	938 806	4 318 842
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

BILAN PASSIF

	31/12/2012	31/12/2011
	Net	Net
CAPITAUX PROPRES		
Capital (dont versé : 15 000 000)	15 000 000	16 591 522
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Ecart de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserves :		
- Réserve légale	672 151	672 151
- Réserves statutaires ou contractuelles		
- Réserves réglementées		
- Autres réserves		
Report à nouveau	-17 376 208	-6 894 535
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	-2 838 560	-12 073 192
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
	-4 542 616	-1 704 054
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres fonds propres		
PROVISIONS		
Provisions pour risques	2 355 300	
Provisions pour charges		
	2 355 300	
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)		
Emprunts et dettes financières (3)	2 384 372	5 658 195
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Fournisseurs et comptes rattachés	689 784	338 826
Dettes fiscales et sociales	51 967	21 725
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		4 150
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance (1)		
	3 126 123	6 022 896
Ecart de conversion Passif		
TOTAL GENERAL	938 806	4 318 842
(1) Dont à plus d'un an (a)		5 656 162
(1) Dont à moins d'un an (a)	3 126 123	366 734
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque		
(3) Dont emprunts participatifs		

(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours

COMpte DE RESULTAT

	31/12/2012			31/12/2011
	France	Exportation	Total	Total
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	168 123		168 123	17 235
Chiffre d'affaires net	168 123		168 123	17 235
Production stockée				
Production immobilisée				
Produits nets partiels sur opérations à long terme				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions et transfert de charges				
Autres produits			0	154
			168 123	17 390
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variation de stocks				
Achat de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stocks				
Autres achats et charges externes (a)			351 191	282 839
Impôts, taxes et versements assimilés			3 271	1 791
Salaires et traitements			81 154	71 911
Charges sociales			32 463	25 211
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			144	353
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			2	0
			468 225	382 104
RESULTAT D'EXPLOITATION			- 300 102	- 364 714
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée			66 832	36 959
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers				
De participations (3)			1 417	
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)				1 596
Reprises sur dépréciations, provisions et tranfert de charges			82 700	77 668
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			2	62
			84 119	79 325
Charges financières				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			4 649 627	11 560 023
Intérêts et charges assimilées (4)			112 872	227 157
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
			4 762 499	11 787 180
RESULTAT FINANCIER			-4 678 380	-11 707 855
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			-4 911 650	-12 035 609

COMPTE DE RESULTAT (Suite)

	31/12/2012	31/12/2011
	Total	Total
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		500
Sur opérations en capital	4 053 704	1
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges		
	4 053 704	501
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	432	
Sur opérations en capital	1 980 181	38 084
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
	1 980 614	38 084
RESULTAT EXCEPTIONNEL	2 073 090	- 37 583
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices		
Total des produits	4 372 778	134 175
Total des charges	7 211 337	12 207 367
BENEFICE OU PERTE	-2 838 560	-12 073 192
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs.		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		1 596
(4) Dont intérêts concernant les entités liées		3 559

SA FPN

Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2012

Note 1. Faits caractéristiques

1.1. Changement de Direction et d'Administrateurs

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 14 septembre 2012 a ratifié les nominations aux fonctions d'administrateur de Messieurs Jean François OTT, Jean Jacques ROSALIA, Alain DUMENIL et Michaël BENMOUSSA (nommé en qualité de Président) en remplacement des anciens administrateurs démissionnaires, et a nommé deux nouveaux administrateurs, Messieurs Richard LONSDALE HANDS et Robert COUCKE.

1.2. Changement de dénomination sociale

La société ADT SIIC a été renommée FONCIERE PARIS NORD (FPN) par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 9 octobre 2012.

1.3. Exploitation Centre d'Affaires Paris-Nord

Le nouveau conseil d'administration a pris acte, dès sa ratification par l'assemblée générale du 14 Septembre 2012, des mauvaises performances du Centre d'Affaires Paris Nord tant en termes d'occupation que de taux de recouvrement (le taux de vacance est d'environ 75 % au 31 décembre 2012). Cet état s'explique principalement par le fait que les constructions, édifiées dans le courant des années 1970, ne sont plus adaptées aux exigences de la clientèle.

Constat a été dressé que pour restaurer l'équilibre économique du groupe, le site nécessitait impérativement des travaux de réhabilitation et de restructuration via un programme de constructions neuves. FPN n'ayant cependant ni la capacité, ni les ressources internes pour lancer et mener à bien seul un projet d'une telle complexité et d'une telle importance, FPN a souhaité faire appel à un promoteur reconnu, ayant déjà développé de nombreux projets d'importance, disposant d'une expérience et d'un savoir-faire avéré sur les marchés immobiliers européens.

Suite à une décision du conseil d'administration en date du 25 Septembre 2012, le choix de FPN s'est porté sur la société Orco Property Group afin de réaliser dans un premier temps une étude préalable pour un montant de 500 000€ (incluant 100 000€ d'honoraires liés aux frais d'études). Cette étude permettra à FPN de définir une nouvelle direction au centre d'affaires en adéquation avec la demande locale et les attentes de ses clients dans le cadre de l'arrivée future des nouvelles stations de métro du Grand Paris.

A fin 2012, Orco a facturé 300 000 euros toutes taxes comprises.

Les investigations diligentées par la société OPG en accord avec FPN ont permis de mettre en lumière:

- La surabondance de surfaces tertiaires dans le secteur,
- La qualité médiocre des bâtiments,
- Un marché résidentiel porteur,

- Un marché hôtelier encourageant.

Suite à ces premières constatations, OPG a proposé à FPN d'enclencher une demande de changement de Plan Local d'Urbanisme auprès de la Municipalité du Blanc Mesnil, élargissant la destination actuelle du Centre d'Affaires Paris Nord, celle-ci étant actuellement réduite aux « Parc d'activité ».

Un tel projet sur la commune du Blanc Mesnil nécessite l'appui des autorités locales. Ainsi, plusieurs rendez-vous se sont déroulés avec les représentants de la municipalité. A ce jour, aucune décision formelle n'a été rendue par la Mairie du Blanc Mesnil.

Pour le cas où le changement de PLU serait obtenu, à l'issue des divers dépôt de permis de construire purgés de tous recours de tiers et sous réserve d'obtention des financements nécessaires, FPN envisage un programme de construction à usage mixte sur l'ensemble du site. Il serait alors passé un contrat de Promotion Immobilière avec Orco Property Group égal à 10% du coût du projet et qui est provisoirement estimé à 50 millions d'euros.

Parallèlement, la résolution des litiges avec certains locataires présents ou partis a été poursuivie et a permis d'entamer la régularisation de loyers non payés.

Les négociations précédemment entamées avec les administrations notamment le Pôle Emploi et le Conseil Général du 93 sont toujours d'actualité. Pole Emploi a adressé à FPN une lettre d'intérêt pour la signature d'un bail portant sur 700 m² dans le bâtiment « Le Bonaparte » entièrement refait et qui serait livré fin 2014 sous réserve d'éventuels retards découlant de l'obtention des diverses autorisations administratives et financements.

Toujours dans le cadre de la fidélisation des locataires du Centre d'Affaires et afin d'attirer d'éventuelles nouvelles entreprises, les divers services mis à la disposition des locataires se maintiennent et seront complétés par la mise en place d'un service de lavage à sec des véhicules pour l'été 2013.

- Restaurant interentreprises : il a été créé une association afin de permettre aux différents locataires du centre d'affaires de mieux contrôler la prestation du restaurateur ainsi que ses différents fournisseurs. La Mairie du Blanc-Mesnil, principal utilisateur, a cessé de fréquenter le restaurant, ce qui a perturbé l'équilibre économique du restaurateur Sodexo qui a fait part de son intention d'arrêter sa prestation fin juillet. La direction de Foncière Paris Nord cherche activement un repreneur afin de ne pas interrompre ce service.

1.4. Continuité d'exploitation

Les comptes annuels ont été établis dans une hypothèse de continuité d'exploitation sur la base d'un budget de trésorerie permettant d'assurer l'équilibre financier de la société, et sur la base d'un projet de redéveloppement du site.

La continuité d'exploitation est néanmoins conditionnée :

- à l'injection de 500 K€ sur le 2^{ème} semestre 2013 de la part des actionnaires de référence
- à l'obtention du changement de Plan Local d'Urbanisme (PLU), qui permettra de lancer le projet.

A- Budget de trésorerie

Un budget de trésorerie a été établi jusqu'au 31 mars 2014 sur la base des éléments suivants :

- Aucun remboursement d'emprunt en principal dus aux banques Crédit Foncier et Sade n'a été pris en compte. Des réunions ont eu lieu en juillet 2012 avec les banques à qui il a été demandé de façon

formelle un nouveau report de 30 mois des échéances d'amortissement de prêt (capital total restant dû : 6.593 K€). Bien qu'aucun accord formel n'ait été obtenu à ce jour, la Sade a confirmé, par courriel, que le gel d'amortissement du capital a été accepté, en son temps sur demande de la société et du mandataire ad hoc alors en fonction. Des accords oraux ont été obtenus sur ce même sujet par les coprêteurs. La Sade, afin de favoriser la conclusion d'un accord amiable de restructuration de la dette a fixé un rendez-vous avec la direction de Foncière Paris Nord qui s'est tenu le 21 décembre 2012 et a confirmé le gel du remboursement du principal jusqu'au 31 décembre 2012.

- Le Président du Tribunal de Commerce de Paris a, le 29 avril 2013, nommé Maître Laurent Le Guernevé, administrateur judiciaire, en qualité de mandataire ad hoc, avec la mission d'assister le dirigeant des sociétés SARL PAMIER, SCI BLANAP et SARL AD INVEST dans le cadre des discussions avec le Crédit Foncier, la Sade et FIPP et toute autre partie afin de parvenir à la formalisation de l'accord permettant le financement et le bon déroulement du projet de restructuration immobilière envisagé et d'assurer la pérennité de leurs activités ainsi que dans la recherche de toute solution permettant de mettre fin aux difficultés des sociétés et d'assurer leur pérennité. Le Président du Tribunal de Commerce a fixé la durée de la mission du mandataire à quatre mois qui, en cas de besoin justifié, pourra être prorogée sur demandes des dirigeants légaux.

- Au 31 décembre 2012, l'ensemble des dettes détenues vis-à-vis de FIPP par l'ensemble des sociétés du groupe FONCIÈRE PARIS NORD s'élevait à 3 828 K€. A ce montant est venu s'ajouter, depuis le 1er janvier 2013, le loyer de crédit-bail du 1er trimestre 2013 ainsi que le prix d'acquisition des lots faisant l'objet du contrat de crédit-bail pour lesquels FONCIÈRE PARIS NORD a souhaité lever de façon anticipée l'option de rachat. La dette s'élève donc à fin mai 2013 à 5 233 K€. Des discussions sont actuellement en cours entre les deux groupes et il devrait prochainement être proposé à la société FIPP, sous l'égide du mandataire ad hoc, d'incorporer au capital de FONCIERE PARIS NORD l'ensemble des créances qu'elle détient vis-à-vis du groupe FONCIERE PARIS NORD.

- Pour assurer l'équilibre de trésorerie du groupe, les principaux actionnaires se sont engagés lors du Conseil d'Administration du 30 janvier 2013 à apporter en compte courant une somme de 500 000 euros au fur et à mesure des besoins – engagement réitéré lors des Conseils d'administration des 28 mai et 7 juin 2013, 130 000 euros devraient très prochainement être apportés.

B - Projet de redéveloppement du site en lien avec le projet « Grand Paris » prévu pour 2020

Le nouveau conseil d'administration a pris acte, dès sa ratification par l'assemblée générale du 14 Septembre 2012, des mauvaises performances du Centre d'Affaires Paris Nord tant en termes d'occupation que de taux de recouvrement. Cet état s'explique principalement par le fait que les constructions, édifiées dans le courant des années 1970, ne sont plus adaptées aux exigences de la clientèle.

Le Groupe Foncière Paris Nord a passé avec Orco Property Group, promoteur investisseur d'envergure internationale un contrat d'étude préalable, conclu dans le but d'élaborer un projet immobilier structurant permettant le retour à l'équilibre économique.

L'affectation actuelle du site sur lequel est érigé le Centre d'Affaires Paris Nord est trop restreinte et doit être élargie. Le changement d'affectation et l'autorisation de construction de bâtiments à un usage autre que tertiaire nécessite une modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville du Blanc-Mesnil. Des premiers échanges ont eu lieu, notamment le 26 mars 2013 et un prochain rendez-vous est prévu le 3 juillet 2013 avec la municipalité du Blanc Mesnil. Si un accord favorable de la Mairie était obtenu, une procédure de modification serait lancée. Cette dernière suppose une enquête publique et une

délibération d'approbation du conseil municipal. Le projet de modification serait notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional et à celui du conseil général ainsi qu'aux autres personnes publiques associées.

Dans l'hypothèse où le changement de PLU serait obtenu et à l'issue des divers dépôts de permis de construire purgés de tous recours de tiers et sous réserve de l'obtention des financements nécessaires, FONCIERE PARIS NORD envisage de lancer un programme de construction à usage mixte sur l'ensemble du site. Il serait envisagé de passer un contrat de Promotion Immobilière avec Orco Property Group égal à 10% du coût du projet. Ce coût est à ce jour estimé à 50 millions d'euros hors contrat de Promotion Immobilière.

Parallèlement, la résolution des litiges avec certains locataires présents ou partis a été poursuivie et a permis d'entamer la régularisation de loyers non payés.

Les négociations précédemment entamées avec les administrations notamment le Pôle Emploi et le Conseil Général de Seine Saint-Denis sont toujours en cours. Pôle Emploi a adressé à FONCIERE PARIS NORD une lettre d'intérêt pour la signature d'un bail portant sur 700 m² dans le bâtiment « Le Bonaparte » entièrement réhabilité et qui serait livré fin 2014 sous réserve d'éventuels retards découlant de l'obtention des diverses autorisations administratives et financements.

L'ensemble de ces éléments a donc conduit la Direction du groupe à établir les comptes annuels dans une perspective de continuité d'exploitation assurée.

En cas d'issue défavorable de ces différentes actions pour la société, l'application des principes comptables généralement admis dans un contexte normal de continuité d'exploitation, concernant notamment l'évaluation des actifs et des passifs, pourrait s'avérer non-appropriée.

1.5. Regroupement des actions et réduction de capital

Une Assemblée Générale Ordinaire a eu lieu le 23 mai 2012. Il a été constaté la présence de 21,70% des actionnaires (contre des pourcentages proches de 1,50 % lors des précédentes assemblées).

Cette assemblée a, entre autres, décidé

- le regroupement des actions (1 action nouvelle contre 100 anciennes), décidé de donner l'autorisation au Conseil de procéder à des augmentations de capital ainsi qu'à l'émission de valeurs mobilières.
- Le regroupement des actions a débuté le 2 juillet 2012 et, au 22 novembre 2012, 420.716.300 anciennes actions sur 434.421.761 actions existantes étaient déjà regroupées..

Lors de l'Assemblée Générale extraordinaire du 9 octobre 2012, la réduction de capital social à un montant de 15 000 000 € a été approuvée.

Une nouvelle Assemblée Générale Extraordinaire en date du 11 décembre 2012 a approuvé à l'unanimité des actionnaires présents ou représentés la réduction du capital social. A compter du 1er janvier 2013, le capital de FPN est de 564 748,24 €, divisé en 4 344 218 actions ordinaires entièrement libérées.

Cette diminution a eu pour conséquence la sortie du régime SIIC à compter du 1er janvier 2013 avec notamment, l'imposition des résultats antérieurement exonérés au titre du régime SIIC et l'imposition complémentaire de 25 % sur une quote-part des plus-values latentes acquises pendant la période d'exonération. La sortie du régime SIIC implique enfin une obligation distributive estimée à 993 K

1.6. Procédure d'alerte

Une procédure d'alerte a été déclenchée par l'ancien collège des commissaires aux comptes le 25 janvier 2012.

La société a apporté des éléments de réponse mais les Commissaires aux Comptes ont estimé que ceux-ci n'étaient pas suffisants. A leur demande, un Conseil d'Administration s'est réuni le 15 mars 2012 aux fins de délibérer sur les faits de nature à compromettre l'exploitation (procédure d'alerte - phase 2).

Les Commissaires aux Comptes ont déclenché le 6 avril 2012 la phase 3 de la procédure d'alerte en demandant à ce qu'une Assemblée Générale de la société soit convoquée afin d'informer les Actionnaires de la situation de la société et que ceux-ci délibèrent sur les mesures envisagées en vue d'assurer la continuité de l'exploitation et décident des pouvoirs à conférer au Conseil d'Administration en vue d'assurer la pérennité de l'entreprise.

Cette Assemblée Générale s'est tenue le 23 mai 2012 à 11 heures.

Lors de cette assemblée générale, le Président a rappelé que la Société était en relation avec plusieurs acheteurs potentiels. Il a exposé les mesures prises par la Société à l'égard des services fiscaux en vue d'obtenir des dégrèvements de taxe foncière portant sur l'immeuble Le Bonaparte. Le Président a également indiqué que la Société avait conclu de nouveaux baux qui généreront des recettes supplémentaires.

Par ailleurs, il a précisé que les mesures sur lesquelles l'Assemblée Générale, était appelée à se prononcer (regroupement du titre, délégations de compétence en matière d'augmentation de capital ...), permettront de favoriser la pérennité de la Société.

L'Assemblée Générale a décidé de conférer au Conseil d'Administration et au Président Directeur Général tous pouvoirs en vue d'assurer la pérennité de l'entreprise (cf note 1.2 Continuité d'exploitation)

1.7. Dépréciation d'actifs financiers

Le patrimoine immobilier (y compris le Restaurant Interentreprises) détenu par le groupe a été évalué au 31 décembre 2012 à 14 000 K€ contre 13 960 K€ au 31 décembre 2011, nettement inférieur à sa valeur nette comptable 28 444 K€ au 31 Décembre 2012.

La société FPN a constatée des provisions pour dépréciation de créances rattachées à des participations supplémentaires pour un montant de 2.209 K€ pour tenir compte de la dégradation sur l'exercice des situations nettes réévaluées négatives. En 2011 ces provisions s'élevaient à 11.558 K€.

1.8. Assemblée générale d'approbation des comptes

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle et extraordinaire s'est tenue le 14 Septembre 2012, et a affecté la perte comptable de l'exercice 2011 12 073 192,13 € au poste « report à nouveau », et, a, par ailleurs, ratifié la nomination de six administrateurs : Mr Jean Francois Ott, Jean-Jacques Rosalia, Alain Dumenil, Michael Benmoussa, Richard Lonsdale-Hands et Robert Coucke

1.9. Cession des titres Vénus

L'exercice enregistre la cession pour 4 054 K€ des titres de la société Vénus, cette cession a fait ressortir une plus value d'un montant 2 074 K€

Abandon des intérêts de compte-courant

En date du 31 décembre 2012, compte tenu de la situation économique de la société PAMIER, la société FPN, associé unique, a décidé d'abandonner les intérêts calculés sur la créance qu'elle détient sur la société PAMIER à hauteur de 747 K€.

1.10. Transfert du siège social

En date du 15 mars 2012, le conseil d'administration a décidé de transférer le siège social du Centre d'Affaires Paris Nord, Bâtiment Le Continental, 183 avenue Descartes, Le Blanc Mesnil au 15 rue de la Banque à Paris 2ème.

1.11. Prise d'hypothèque

La société FIPP en complément des garanties existantes de sa créance sur FONCIERE PARIS-NORD a pris, à l'issue de l'autorisation donnée par l'associé unique de la SARL PAMIER le 7 février 2012, une hypothèque en sa faveur, d'un montant de 2 M€, sur l'immeuble Le Bonaparte situé au Centre d'Affaires Paris Nord – 183, avenue Descartes au Blanc Mesnil.

NOTE 2 : Principes, règles et méthodes comptables

2.1 Généralités

Les comptes annuels ont été établis conformément aux conventions générales prescrites par le Plan Comptable Général issu du règlement CRC 99-03 du Comité de la Réglementation Comptable et des méthodes d'évaluation décrites ci-après.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ont été arrêtés conformément au principe de continuité d'exploitation, qui est notamment assuré par l'ensemble des éléments décrits au paragraphe 1.2.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

2.2 Date de clôture

Les comptes annuels couvrent l'exercice du 1^{er} janvier 2012 au 31 décembre 2012.

2.3 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport. Les amortissements sont calculés selon la méthode linéaire sur les durées de vie suivantes :

Matériel de bureau 3 ans

Matériel informatique	3 ans
Mobilier de bureau	5 ans

2.4 Immobilisations financières

Les titres de participation figurent au bilan pour leur prix d'acquisition ; ils sont le cas échéant, dépréciés (provision pour dépréciation des comptes courants et provision pour risques) lorsque leur valeur d'inventaire, déterminée à partir de l'actif net comptable, des plus ou moins-values latentes, des perspectives de rentabilité ou du prix du marché, s'avère inférieure à leur coût d'acquisition ou valeur d'apport.

2.5 Créances

Les créances sont enregistrées pour leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée au cas par cas lorsqu'il existe un risque de non recouvrement.

2.6 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont enregistrées à leur prix d'acquisition. Une éventuelle dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à leur coût d'acquisition.

2.7 Provision pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges sont évaluées en fonction des capitaux propres négatifs des sociétés filiales de la société FPN.

La société FPN ne comptabilise pas le montant de ses engagements de départ en retraite, compte tenu du caractère non significatif des éléments concernés.

2.8 Chiffes d'affaires

Le chiffre d'affaires est constitué des prestations intercompanies.

2.9 Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel est constitué essentiellement de la plus-value de cession des titres Venus

2.10 Régime S.I.I.C.

Pour rappel, la société FPN a opté en date du 29 avril 2004, avec effet au 1^{er} janvier 2004, pour le régime des Sociétés d'Investissement Immobilières Cotées. Ce régime entraîne une exonération d'impôts sur les sociétés sur les bénéfices provenant de la location d'immeuble ou de sous-location d'immeubles pris en crédit-bail par contrat conclu ou acquis depuis le 1^{er} janvier 2004 (à condition que 85% de ces bénéfices soient redistribués au cours de l'exercice qui suit celui de leur réalisation), de certaines plus-values (cession d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier, de participations dans des sociétés de personnes ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime spécial, à condition que 50% de ces plus-values soient distribuées aux actionnaires avant la fin du deuxième exercice qui suit leur réalisation) et des dividendes reçus des filiales soumises au régime spécial (à condition qu'ils soient redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception).

NOTE 3 : Explications des postes du bilan et du compte de résultat et de leurs variations (montant en milliers d'euros).

3.1 Immobilisations

(en milliers d'euros)

	Immobilisations			Amortissements et provisions				Net 31/12/2012	
	Val. brute 01/01/2012	Augm.	Dimin.	Val. brute 31/12/2012	Montant au 01/01/2012	Augm.	Dimin.		Montant au 31/12/2012
Immobilisations corporelles									
Terrain	5			5				0	5
matériel bureau - informatique	17	1		18	17	0		17	1
Immobilisations financières									
Titres participation	1			1		1		1	0
Créances rattachées aux participations	22 209	119		22 328	19 972	2 209		22 181	147
autres titres immobilisés	1 980		1 980	0					0
Autres immob financières				0					0
TOTAL	24 212	120	1 980	22 352	19 989	2 210	0	22 199	153

Le 11 décembre 2012, la société a cédé les titres qu'elle détenait dans la société Vénus pour un montant de 4 053 K€ et ont été acquis pour un montant de 1 980 K€ ;

Les provisions pour dépréciation des créances rattachées aux participations augmentent de 2 209 K€, traduisant l'incidence des pertes d'exploitation des filiales.

3.2 Filiales et participations

(en milliers d'euros)

Société	Capital	Capitaux propres sauf le capital	Quote part de capital en %	Valeur brute des titres	Valeur nette des titres	Prêt et avances consenties hors int. Courus	Montant des cautions données	Chiffre d'affaires	Bénéfice ou perte 2012	dividendes versés en 2012
A : filiales 50 % au moins										
MAINTREUIL	1	-66	100%	1	0	63	0	0	-78	0
PAMIER	8	-24 470	100%	0	0	22 118	0	1 299	-4 573	0
		-24 536	TOTAUX	1	0	22 182	0	1 299	-4 651	0

L'avance consentie à la filiale PAMIER a été dépréciée de 22.118 K€ soit 100% de la créance.

L'avance consentie à la filiale Maintreuil a été dépréciée à hauteur 63 K€.

3.3 Etat des créances

Evolution des créances (en milliers d'euros)

Créances brutes	2 012	2 011	Variation
Créances immobilisées			
Créances/participations	22 328	22 209	119
Autres immobilisations financières	0	0	0
Actif circulant			
Clients	201	21	180
Etat et collectivités	119	45	74
Groupe et associés	0	0	0
Créances diverses	6	7	-1
Charges constatées avance	270	0	270
TOTAUX	22 924	22 282	642

Echéancier des créances

créances	Montant	A 1 an au plus	A plus d'un an
créances /participations	22 328	0	22 328
autres immob financières	0	0	0
clients douteux	0	0	0
autres créances clients	201	201	0
créances fiscales	119	119	0
groupe et associés	0	0	0
créances diverses	6	6	0
charges constatées d'avance	270	270	0
TOTAUX	22 924	596	22 328

3.4 Etat des dettes

Evolution des dettes (en milliers d'euros)

Dettes	2012	2011	Variation
Emprunts et dettes établissements crédit	0	0	0
Emprunts et dettes financières divers	2 371	5 652	-3 281
Dettes fournisseurs	690	339	351
Dettes fiscales et sociales	52	22	30
Groupe et associés	13	6	7
Autres dettes	0	4	-4
TOTAUX	3 126	6 024	-2 897

Suite à une promesse de vente irrévocable signée le 30 avril 2012 par l'ancienne direction, FONCIERE PARIS NORD a cédé le 11 décembre 2012 à FIPP l'intégralité de sa participation dans la SNC VENUS pour un montant de 4 054 K€. Le montant de la vente a été imputé sur la somme due par FONCIERE PARIS NORD à FIPP.

D'autre part un complément de crédit d'un montant de 500 K€ a été consenti par la société FIPP.

Echéanciers des dettes
(en milliers d'euros)

Dettes	Montant	Echéance à un an au plus	à plus d'1 an et - 5ans	à plus de 5 ans
Emprunts et dettes établis. de crédit	0	0	0	0
Emprunts et dettes financières divers	2 371	2 371	0	0
Dettes fournisseurs	690	690	0	0
Dettes fiscales et sociales	52	52	0	0
Compte courants groupe	13	13	0	0
Autres dettes	0	0	0	0
TOTAUX	3 126	3 126	0	0

3.5 Capitaux propres
(en milliers d'euros)

	Capital	Prime émission	Réserves légales	Autres réserves	RAN	Résultat net	Total
au 31/12/2011	16 591	0	672	0	-6 894	-12 073	-1 704
Affectation résultat 2011					-12 073	12 073	0
résultat 2012						-2 839	-2 839
Réduction Capital par Réserve	-1 591				1 591		
au 31/12/2012	15 000	0	672	0	-17 376	-2 839	-4 543

Le résultat de l'exercice s'élève à -2 839 K€.

Au 31 décembre 2012, le capital social est composé de 4.344.218 actions ordinaires entièrement libérées.

Le résultat de l'exercice 2011 a été affecté au report à nouveau conformément à la décision prise lors de l'assemblée générale d'approbation des comptes.

3.6 Charges à payer et Produits à recevoir
(en milliers d'euros)

Produits à recevoir		Charges à payer	
Financières		Financières	
Intérêts courus/créances	0	Intérêts courus/dettes	
d'exploitation		d'exploitation	
Clients	171	Fournisseurs	143
Avoirs à recevoir	6	Dettes fiscales et sociales	34
Etat Produits à recevoir	1	Charges à payer	0
		Dettes rattachées à des particip.	
TOTAL	178	TOTAL	177

3.7 Entreprises liées
(en milliers d'euros)

BILAN		COMPTE DE RESULTAT	
Titres de Participations	1	Quote part de perte	0
Provisions/participations	0	Quote part de bénéfice	67
Titres immobilisés	0		
Créances rattachées à des participations	22 328	Refact. Instruments financiers	
Intérêts/Créances rattachées	0		
Prov s/cr rattachées participations	-22 181	Revenu titre de participation	0
Clients	201		
Comptes courants débiteurs		Refact. Prestations	168
Intérêts/C.C. débiteurs			
Comptes courants créditeurs	-13	Revenus des C.C.	0
Intérêts/C.C. créditeurs	0	Intérêts des C.C.	0
Fournisseurs factures non parvenues	0	Charges de personnel ext	-38
TOTAL	336	TOTAL	197

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

3.8 Note sur le compte de résultat

- Les charges d'exploitation

Les charges d'exploitation augmentent de 86 K€ du fait essentiellement des honoraires pour l'expertise immobilière et pour la gestion commerciale et administrative. .

- Le résultat financier

Cette année le résultat financier est déficitaire de 4 678 K€ comparé à une perte 11 707 K€ en 2011, prenant en compte l'incidence de la dégradation des situations nettes des filiales. La dégradation ayant été plus importante l'an dernier du fait de l'ajustement de la valorisation de l'ensemble immobilier.

- Le résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel s'élève à + 2 073K€ contre -38 K€ en 2011. La société a cédé la participation qu'elle détenait envers la société VENUS avec une plus value de 2 074 K€ ce qui explique le résultat exceptionnel bénéficiaire.

Le résultat de l'exercice se solde par une perte de 2 838 K€ après la prise en compte de quote-part de résultat bénéficiaire de la filiale Maintreuil pour un montant de 67 K€ et des produits d'exploitation correspondant essentiellement à des refacturations de charges de personnel pour 168 K€.

NOTE 4 : Engagements Financiers

Engagements donnés

La société FPN s'est portée caution solidaire au titre des emprunts contractés par sa sous-filiale BLANAP pour le financement d'immeubles à hauteur de 1 000 K€ en principal ; et de sa filiale PAMIER pour le financement d'immeuble à hauteur de 4 000 K€ en principal.

NOTE 5 : Autres informations

Une nouvelle Assemblée Générale Extraordinaire en date du 11 décembre 2012 a approuvé à l'unanimité des actionnaires présents ou représentés la réduction du capital social. A compter du 1er janvier 2013, le capital de FPN est de 564 748,24 €, divisé en 4 344 218 actions ordinaires entièrement libérées.

Cette diminution a eu pour conséquence la sortie du régime SIIC à compter du 1er janvier 2013 avec notamment, l'imposition des résultats antérieurement exonérés au titre du régime SIIC et l'imposition complémentaire de 25 % sur une quote-part des plus-values latentes acquises pendant la période d'exonération.

Le 29 Mars 2013, FONCIERE PARIS NORD a fait l'acquisition de la société ARADIA, employeur de deux hôtesse d'accueil et d'un agent de maintenance. Ce rachat s'inscrit dans le processus de ré internalisation des services généraux et de rationalisation des couts d'exploitation.

La société FONCIERE PARIS NORD a reçu une notification de contrôle fiscal fin Mai 2013.

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