

FONCIERE PARIS NORD

COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019

Bilan Actif

Etat exprimé en euros

		31/12/2019			31/12/2018
		Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)					
ACTIF IMMOBILISE	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions brevets droits similaires	586	586		
	Fonds commercial(1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains				
	Constructions				
	Installations techniques, mat. et outillage indus.				
	Autres immobilisations corporelles	223 252	128 619	94 634	115 757
	Immobilisations en cours				
Avances et acomptes					
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)					
Participations évaluées selon mise en équival.					
Autres participations	1	1			
Créances rattachées à des participations	30 353 496	30 353 496		3 980 646	
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières	1 883		1 883	1 814	
	TOTAL (II)	30 579 219	30 482 702	96 517	4 098 217
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN-COURS				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises				
	Avances et Acomptes versés sur commandes				
	CREANCES (3)				
	Créances clients et comptes rattachés	388 716		388 716	277 886
	Autres créances	56 888		56 888	53 554
Capital souscrit appelé, non versé					
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT					
DISPONIBILITES	23 656		23 656	51 727	
Charges constatées d'avance	4 577		4 577	15 527	
	TOTAL (III)	473 836		473 836	398 993
COMPTES DE REGULARISATI	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				77 556
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecarts de conversion actif (VI)				
	TOTAL ACTIF (I à VI)	31 053 055	30 482 702	570 353	4 574 766

(1) dont droit au bail

(2) dont immobilisations financières à moins d'un an

(3) dont créances à plus d'un an

Bilan Passif

		Etat exprimé en euros	
		31/12/2019	31/12/2018
Capitaux Propres	Capital social ou individuel	826 290	826 290
	Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	3 131 390	3 131 390
	Ecarts de réévaluation		
	RESERVES		
	Réserve légale	56 475	56 475
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	(15 732 778)	(11 769 895)
	Résultat de l'exercice	383 800	(3 962 883)
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Total des capitaux propres		(11 334 822)	(11 718 623)
Autres fonds propres	Produits des émissions de titres participatifs	7 535 792	7 535 792
	Avances conditionnées		
Total des autres fonds propres		7 535 792	7 535 792
Provisions	Provisions pour risques	2 796 566	174 768
	Provisions pour charges		
Total des provisions		2 796 566	174 768
DETTES (1)	DETTES FINANCIERES		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts dettes auprès des établissements de crédit (2)		
	Emprunts et dettes financières divers	1 139 940	8 227 957
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	DETTES D'EXPLOITATION		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	245 501	301 208
	Dettes fiscales et sociales	75 502	51 816
	DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	111 875	1 848	
Produits constatés d'avance (1)			
Total des dettes		1 572 817	8 582 828
Ecarts de conversion passif			
TOTAL PASSIF		570 353	4 574 766
Résultat de l'exercice exprimé en centimes		383 800,35	(3 962 882,77)
(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an		1 572 817	8 582 828
(2) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP			

Compte de Résultat 1/2

Etat exprimé en euros

31/12/2019

31/12/2018

		France	Exportation	12 mois	12 mois
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises				
	Production vendue (Biens)				
	Production vendue (Services et Travaux)	209 002		209 002	231 572
	Montant net du chiffre d'affaires	209 002		209 002	231 572
	Production stockée				
	Production immobilisée				
	Subventions d'exploitation				
	Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges				
	Autres produits				30
	Total des produits d'exploitation (1)			209 002	231 602
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises				
	Variation de stock				
	Achats de matières et autres approvisionnements				
	Variation de stock				
	Autres achats et charges externes			464 109	356 927
	Impôts, taxes et versements assimilés			1 681	2 418
	Salaires et traitements			36 000	36 000
	Charges sociales du personnel			13 569	13 485
	Cotisations personnelles de l'exploitant				
	Dotations aux amortissements :				
	- sur immobilisations			21 124	21 124
	- charges d'exploitation à répartir			77 556	84 000
	Dotations aux dépréciations :				
- sur immobilisations					
- sur actif circulant					
Dotations aux provisions					
Autres charges			22	44	
	Total des charges d'exploitation (2)			614 061	513 998
	RESULTAT D'EXPLOITATION			(405 059)	(282 396)

Compte de Résultat 2/2

31/12/2018

Etat exprimé en euros

31/12/2019

RESULTAT D'EXPLOITATION		(405 059)	(282 396)
Opéra. comm.	Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		4 110
PRODUITS FINANCIERS	De participations (3) D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé (3) Autres intérêts et produits assimilés (3) Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges Différences positives de change Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	3 523 794	
	Total des produits financiers	3 523 794	
CHARGES FINANCIERS	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions Intérêts et charges assimilées (4) Différences négatives de change Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	2 796 566 103 137	3 574 316 75 358
	Total des charges financières	2 899 703	3 649 673
RESULTAT FINANCIER		624 091	(3 649 673)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		219 032	(3 936 180)
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Sur opérations de gestion Sur opérations en capital Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	174 768	1
	Total des produits exceptionnels	174 768	1
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Sur opérations de gestion Sur opérations en capital Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	10 000	260 1 000 25 444
	Total des charges exceptionnelles	10 000	26 704
RESULTAT EXCEPTIONNEL		164 768	(26 703)
PARTICIPATION DES SALARIES IMPOTS SUR LES BENEFICES			
TOTAL DES PRODUITS		3 907 564	231 603
TOTAL DES CHARGES		3 523 764	4 194 486
RESULTAT DE L'EXERCICE		383 800	(3 962 883)

(1) dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) dont charges afférentes à des exercices antérieurs

(3) dont produits concernant les entreprises liées

(4) dont intérêts concernant les entreprises liées

Annexe

Les comptes annuels de l'exercice ont été élaborés et présentés conformément aux règles générales applicables en la matière et dans le respect du principe de prudence.

Le bilan de l'exercice présente un total de **570 353** euros.

Le compte de résultat, présenté sous forme de liste, affiche un total « **produits** » de **3 907 564** euros et un total « **charges** » de **3 523 764** euros, dégageant ainsi un **résultat** de **383 800** euros.

L'exercice considéré débute le **01/01/2019** et finit le **31/12/2019**.
Il a une durée de **12** mois comme l'exercice précédent.

Faits caractéristiques de l'exercice

1.1. 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.

A – Budget de trésorerie

Un budget de trésorerie, couvrant la période du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2020, a été établi sur la base des principales hypothèses suivantes :

- PAMIER a sollicité de la part de ses deux banques, BNP PARIBAS et CREDIT FONCIER, un délai de paiement d'une durée de 5 mois assorti d'un échéancier mensuel prenant fin le 15 mai 2019, prévoyant un versement mensuel de 500 K€ pour chacun des prêteurs, devant permettre ainsi de solder les encours bancaires au terme convenu.
Les échéances ont été respectées et ces deux prêts ont été soldés.
- La cession projetée du site fait toujours l'objet de négociations avec des acteurs de premier plan mais aucun engagement ferme n'a été signé à la date d'arrêté des comptes.
Pour faciliter cette cession, les travaux 2019 ont porté sur la dépose de la totalité des façades de l'immeuble Le Continental, la société ayant obtenu un permis de démolir.
Par ailleurs, le dernier locataire du site est parti début avril 2019.
- Dans le litige opposant la filiale PAMIER au groupement LACATON & VASSAL, la cour d'appel de Paris a condamné le 23 novembre 2018 solidairement PAMIER et la société VINOHRADY au paiement de diverses factures, des indemnités de résiliation de contrat, des dommages et intérêts pour un montant de 550 K€ (intérêt compris et article 700).
La cour d'appel a également condamné PAMIER à payer à VINOHRADY la sommes de 528 K€ TTC et 1 584 K€ TTC au titre des premières et deuxièmes échéances de réalisation de l'ancien contrat de promotion immobilière conclu entre les deux sociétés et résilié en mai 2014 par PAMIER.
PAMIER s'est pourvu en cassation disposant de moyens importants de faire réformer ce jugement. En février 2020, VINOHRADY avait assigné en liquidation PAMIER. Suite à cette assignation, un accord a mis fin à l'ensemble de ces litiges, uniquement avec la société VINOHRADY qui s'est désisté de son action. L'impact sur les comptes 2019 de la filiale PAMIER est une charge de 700 K€.
Le litige avec le groupement Lacaton et Vassal se poursuit.

- Afin de déterminer les besoins financiers de la filiale PAMIER, différentes hypothèses pour élaborer le budget de trésorerie.

Le budget de trésorerie a été revu en fonction :

- o Des besoins de trésorerie d'exploitation pour le site ;
- o Des diverses hypothèses de cession du site ;
- o Des sursis à paiement des taxes foncières ;
- o Des probabilités de décaissements estimés sur les litiges en cours.

Le 11 octobre 2019, la société FONCIERE PARIS NORD a remboursé par anticipation, la société FIPP de l'intégralité de sa dette à cette date, soit 12 630 K€, en lui cédant une partie des créances qu'elle détenait à l'encontre de la société PAMIER. La dette de PAMIER envers FIPP de 12 630 K€ a été comptabilisée en autres dettes.

C'est dans ce contexte que la société FONCIERE PARIS NORD a sollicité un nouveau prêt auprès de la société FIPP de 2 M€, à concurrence de 1 M€ afin de bénéficier des fonds nécessaires aux travaux de démolition et d'aménagement du site en vue de sa mise en valeur et de 1 M€ afin d'assurer la gestion quotidienne de ses besoins en trésorerie jusqu'à la cession de l'ensemble immobilier détenu par sa filiale PAMIER.

Post clôture, FONCIERE PARIS NORD a remboursé ce prêt par une nouvelle cession de créance qu'elle détenait à l'encontre de PAMIER.

Les besoins de trésorerie d'exploitation restant à financer du 30 juillet 2020 au 31 décembre 2020 s'élèvent à 340 K€. En l'absence de revenus qui pourraient être perçus par le groupe d'ici le 31 décembre 2020, la société FIPP a consenti d'apporter son soutien financier au groupe FONCIERE PARIS NORD pour un montant maximum de 340 K€ jusqu'au 31 décembre 2020, et dans la limite des besoins effectifs du groupe. Ce soutien ne porte pas sur le paiement des créances actionnaires, exigibles au moment de la cession du site.

- Les taxes foncières et les taxes sur les bureaux restant dues par la filiale PAMIER au 31 décembre 2019 s'élèvent à 8,5 M€, hors majorations, pour les années 2012 à 2019. Les majorations provisionnées s'élèvent à 1 M€.

Ces dettes tiennent compte d'un crédit de TVA de 200 K€ compensé par l'administration fiscale sur les taxes foncières 2012 et 2013. Cette compensation est contestée par la société PAMIER.

Les taxes foncières ont été calculées par l'administration fiscale sur la base d'une valeur locative théorique qui ne tient pas compte de l'état des immeubles, au mépris des textes lui faisant obligation d'ajuster cette valeur en fonction notamment de leur état d'entretien.

Dès lors, la société PAMIER a engagé plusieurs procédures pour contester ces taxes.

Par courrier du 22 janvier 2020 l'administration fiscale, après un long silence, a rejeté l'ensemble des demandes de décharge afférentes aux taxes foncières des années 2013 à 2016. La société PAMIER a donc saisi le Tribunal administratif de Montreuil par une requête en date du 23 mars 2020 pour faire droit à ses demandes. La demande est désormais pendante devant cette juridiction et dans l'attente de la décision du Tribunal, le sursis est de droit.

Par courrier du 8 avril 2020, reçu le 30 avril 2020, l'administration fiscale, après un long silence, a rejeté l'ensemble des demandes de décharge afférentes aux taxes foncières des années 2017 à 2018. La société PAMIER déposera dans le délai de deux mois (délai prolongé par les ordonnances relatives à la situation sanitaire) une saisine le Tribunal administratif de Montreuil pour faire droit à ses demandes, qui aura également pour effet de proroger le sursis de paiement.

Les taxes dues au titre de l'année 2019 feront l'objet d'une contestation similaire, le cas échéant, à réception des rôles d'imposition.

La situation est similaire pour les taxes dues par le syndicat des copropriétaires dans lequel la société PAMIER détient 98,2% des millièmes. La dette globale de taxe foncière, y compris majorations, s'élève à 0,8 M€.

Il est rappelé que, suivant le respect du plan de paiement accordé par la CCSF fin juin 2016 pour solder, hors majorations, une partie de la dette foncière 2010 à 2013 et la totalité de la dette sur la taxe sur les bureaux de cette période, la CCSF a demandé à l'administration fiscale la remise la plus large possible des pénalités afférentes aux taxes réglées. Un premier dégrèvement des majorations pour paiement tardif a été accordé en totalité pour 72 K€ en date du 26 mars 2019 au titre de la taxe foncière 2012 de PAMIER. Les autres dégrèvements sont attendus.

Il en est de même pour l'accord négocié avec la CCSF pour le règlement de la taxe foncière des copropriétaires (plan de paiement respecté) et pour lequel la CCSF a également demandé à l'administration fiscale la remise la plus large possible des pénalités.

- Un jugement de la Cour d'appel de Paris du 14 septembre 2018 a confirmé la décision de 1^{ère} instance rendu en date du 7 juin 2016 dans le cadre d'un litige opposant la société FONCIERE PARIS NORD à MAZARS, a condamné FONCIERE PARIS NORD à payer à MAZARS la somme de 149 K€. La Société avait déjà pris en compte ce risque en termes de décaissement dans son budget de trésorerie. Le risque étant devenu définitif, la provision a été reprise. Compte tenu des sommes déjà versées, la dette au 31 décembre 2019 s'élève à 110 K€.

Sur la base de ces hypothèses, l'équilibre de trésorerie est assuré jusqu'au 31 décembre 2020 dans le cas où la cession du site ne serait pas intervenue à cette date. Comme indiqué ci-dessus, aucun décaissement de taxes foncières n'a été pris en compte dans ce budget en raison des procédures en cours et des garanties hypothécaires prises par l'Administration fiscale sur l'actif détenu par la filiale PAMIER.

B – Point d'avancement Projet

Rappel : Approbation du nouveau PLU

Lors du conseil municipal du 16 juillet 2015, le projet de PLU a été arrêté et le bilan de la concertation tiré. Ce projet a été refusé par le Préfet de Seine Saint Denis en raison d'une insuffisance de densification : seuls 45 000 M² constructibles étaient envisagés.

Après prise en compte des remarques ayant amené le Préfet à refuser ce projet de PLU, la municipalité a soumis un nouveau projet de PLU. La ville a demandé par une délibération du 14 décembre 2015 à l'Etablissement Public Territorial d'achever la procédure de révision.

A l'issue de l'enquête publique, la commissaire enquêteuse a rendu, le 11 janvier 2016, un avis favorable.

Une fois le dossier finalisé, le Conseil de territoire de l'EPT Paris Terres d'Envol a approuvé, le 21 mars 2016, la révision du PLU de la ville du Blanc Mesnil. Le Maire, lors du Conseil Municipal du 24 mars 2016, a informé les élus du vote du Conseil de Territoire et le nouveau PLU est entré en vigueur le 2 mai 2016. La période des recours a, quant à elle, pris fin le 2 juillet 2016.

Le centre a été classé en zone UAb et fait partie des projets urbains de la Ville du Blanc-Mesnil. A ce titre, le Centre d'affaires Paris Nord pourrait se transformer en un nouveau quartier de ville comprenant logements, activités tertiaires et équipements. Néanmoins, le quartier du Centre d'Affaires fait partie d'un des périmètres de gel, servitude consistant à bloquer toute construction pour une durée maximale de 5 ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Environnement géographique et économique

Grâce à sa situation géographique, le Centre d’Affaires Paris Nord bénéficie d’une desserte par les autoroutes A1 et A3 ainsi que par la N17 et N2. Il doit également bénéficier, mais uniquement à long terme, des aménagements prévus dans le cadre du projet « Grand Paris ».

Avec la construction de 205 km de lignes de métro automatique à l’horizon 2030, le Grand Paris Express (GPE) modifiera la géographie de la métropole, ses pratiques et ses représentations.

Dès 2024, la ville du Blanc-Mesnil bénéficiera des aménagements prévus dans le cadre du GPE avec deux nouvelles stations de métro (ligne 16) dont une au sein du Parc Jean Duclos (face au Centre d’Affaires Paris Nord). Le calendrier a été confirmé par le gouvernement le 22 février 2018.

L’entreprise en charge de la construction de la gare Le Blanc-Mesnil s’est installée début 2019 sur la zone de chantier. Après la construction des murs souterrains de la gare achevée fin 2019, le creusement de la "boîte gare" a débuté en 2020. Les travaux reprennent progressivement après le déconfinement.

Le développement de ce nouveau réseau de transports augmentera l’attractivité du site tout comme la réalisation d’autres projets tels que l’attribution des Jeux Olympiques (2024) qui seront des moteurs de rénovations urbaines.

Evaluation comptable

Au 31 décembre 2019, la filiale PAMIER a procédé à la réévaluation libre de ses immobilisations corporelles et financière, conformément à l’article L123-18 du Code de commerce. La valeur du terrain a été affectée par cette réévaluation pour un montant de 4 229 K€, faisant ressortir une valeur minimale recouvrable de l’actif immobilier à hauteur de 22 000 K€. Cette réévaluation libre a pour but de rapprocher les valeurs comptables des valeurs réelles. Elle se base sur la fourchette basse du prix au mètre carré d’un terrain nu situé dans la même zone géographique, soit environ 485 €.

Néanmoins, cette réévaluation ne constitue pas la détermination d’une juste valeur au sens de la norme IAS 40, les caractéristiques d’une telle valeur présentées ci-après ne sont pas déterminables de façon fiable :

- la surface actuelle construite est d’environ 53 000 M² en l’état. La surface constructible n’est pas arrêtée à ce jour et ne peut être estimée de manière suffisamment fiable car dépendante du permis de construire délivrable par la Mairie. En l’état, le nouveau PLU pourrait permettre la construction d’au moins 80 000M² d’habitations et de commerce ;
- le quartier du Centre d’Affaires fait partie d’un des périmètres de gel ;
- la durée maximale d’attente de l’approbation par la commune d’un projet d’aménagement global est de 5 ans.

Le Conseil d’administration précise que la lourdeur de la procédure administrative d’approbation du nouveau projet d’aménagement du site ne permet pas à Foncière Paris Nord d’avoir une vision précise du calendrier de décisions prises par la Mairie et par le préfet qui valide ce projet.

1.2. Opérations sur le capital social

Au 31 décembre 2019, le capital social s’élève à 826 289,77 € et est composé de 82 628 977 actions ordinaires de valeur nominale de 0,01 € chacune.

A cette même date, il subsiste 150 715 849 ORA non converties et 172 765 662 BSA non exercés donnant droit respectivement à 150 715 849 et à 345 531 324 actions ordinaires de valeur nominale de 0,01 € chacune.

En date du 3 décembre 2019, l'assemblée générale des porteurs d'ORA et l'assemblée générales des porteurs de BSA ont prorogé la durée d'exercice des ORA et celle des BSA de 4 années fixant ainsi leur échéance au 04 décembre 2023.

La même assemblée générale des porteurs de BSA a modifié le prix d'exercice qui est dorénavant de 0,05 € pour 1 BSA contre 0,10 € pour 1 BSA auparavant. La parité reste inchangée : 1 BSA donne droit à deux actions nouvelles.

Post clôture, une augmentation de capital est intervenue par remboursement de 33 000 000 ORA.

Le nouveau capital social s'élève ainsi à 1 156 289,77 € et est composé de 115 628 977 actions ordinaires de valeur nominale de 0,01 € chacune. La modification statutaire sera faite dans les délais prévus par l'article L225-149 du Code de commerce.

Les ORA restant à rembourser s'élèvent ainsi à 117 715 849.

Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont établis conformément aux règlements ANC N°2018-07 et N°2016-07 modifiant le règlement ANC 2014-03 relatif au plan comptable général, dans le respect du principe de prudence et conformément aux hypothèses de base :

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

Donnant une image fidèle du patrimoine de la société.

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

Les méthodes d'évaluation et de présentation des comptes annuels retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

Les éléments de l'annexe sont présentés en euros sauf indication.

Les principales méthodes utilisées sont :

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ou à leur coût de production.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif en fonction de la durée de vie prévue :

Matériel de bureau et informatique	3 ans
Mobilier	10 ans

Les éléments non amortissables de l'actif immobilisé sont inscrits pour leur valeur brute constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

IMMOBILISATIONS FINANCIERES ET VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constatée pour le montant de la différence.

CREANCES ET DETTES

Les créances et les dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES

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

CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires est constitué des prestations inter-compagnies.

Immobilisations

Etat exprimé en euros

	Valeurs brutes début d'exercice	Mouvements de l'exercice				Valeurs brutes au 31/12/2019
		Augmentations		Diminutions		
		Réévaluations	Acquisitions	Virt p.à p.	Cessions	
INCORPORELLES						
Frais d'établissement et de développement						
Autres	586					586
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	586					586
CORPORELLES						
Terrains						
Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencement aménagement						
Instal technique, matériel outillage industriels						
Instal., agencement, aménagement divers						
Matériel de transport	223 252					223 252
Matériel de bureau, mobilier						
Emballages récupérables et divers						
Immobilisations corporelles en cours						
Avances et acomptes						
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	223 252					223 252
FINANCIERES						
Participations évaluées en équivalence	1					
Autres participations						
Créances rattachées à des participations	37 857 936		6 293 543		13 797 983	30 353 497
Autres titres immobilisés						
Prêts et autres immobilisations financières	1 814		69			1 883
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	37 859 751		6 293 613		13 797 983	30 355 380
TOTAL	38 083 589		6 293 613		13 797 983	30 579 219

Amortissements

Etat exprimé en euros		Amortissements début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Amortissements au 31/12/2019
			Dotations	Diminutions	
INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement				
	Autres	586			586
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	586			586
CORPORELLES	Terrains				
	Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencement aménagement				
	Instal technique, matériel outillage industriels				
	Autres Instal., agencement, aménagement divers				
	Matériel de transport				
	Matériel de bureau, mobilier Emballages récupérables et divers	107 495	21 124		128 619
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	107 495	21 124		128 619	
TOTAL		108 081	21 124		129 205

	Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires						Mouvement net des amortisse- ment à la fin de l'exercice
	Dotations			Reprises			
	Différentiel de durée et autr	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée et autr	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	
Frais d'établissement et de développement							
Autres immobilisations incorporelles							
TOTAL IMMOB INCORPORELLES							
Terrains							
Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal, agencement, aménag.							
Instal. technique matériel outillage industriels							
Instal générales Agencet aménagt divers							
Matériel de transport							
Matériel de bureau, informatique, mobilier							
Emballages récupérables, divers							
TOTAL IMMOB CORPORELLES							
Frais d'acquisition de titres de participation							
TOTAL							
TOTAL GENERAL NON VENTILE							

Provisions

Etat exprimé en euros

		Début exercice	Augmentations	Diminutions	31/12/2019
PROVISIONS REGLEMEENTEES	Reconstruction gisements miniers et pétroliers				
	Provisions pour investissement				
	Provisions pour hausse des prix				
	Provisions pour amortissements dérogatoires				
	Provisions fiscales pour prêts d'installation				
	Provisions autres				
	PROVISIONS REGLEMEENTEES				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	Pour litiges	174 768		174 768	
	Pour garanties données aux clients				
	Pour pertes sur marchés à terme				
	Pour amendes et pénalités				
	Pour pertes de change				
	Pour pensions et obligations similaires				
	Pour impôts				
	Pour renouvellement des immobilisations				
	Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
	Pour chges sociales et fiscales sur congés à payer				
Autres		2 796 566		4 005 455	
	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	174 768	2 796 566	174 768	4 005 455
PROVISIONS POUR DEPRECIATION	Sur incorporelles				
	Sur corporelles				
	Immobilisations : des titres mis en équivalence				
	titres de participation	33 877 291		3 523 794	30 353 497
	autres immo. financières				
	Sur stocks et en-cours				
Sur comptes clients					
Autres					
	PROVISIONS POUR DEPRECIATION	33 877 291		3 523 794	30 353 497
TOTAL GENERAL		34 052 059	2 796 566	3 698 562	34 358 952
Dont dotations	- d'exploitation				
et reprises	- financières		2 796 566	3 523 794	
	- exceptionnelles			174 768	
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculée selon les règles prévues à l'article 39-1.5e du C.G.I.					

La reprise de provision pour litige concerne l'affaire Mazars.

La dotation de provision financière concerne la filiale Pamier afin de constater la situation négative de la filiale.

Créances et Dettes

Etat exprimé en euros		31/12/2019	1 an au plus	plus d'1 an
CREANCES	Créances rattachées à des participations	30 353 496		30 353 496
	Prêts (1) (2)			
	Autres immobilisations financières	1 883		1 883
	Clients douteux ou litigieux			
	Autres créances clients	388 716	388 716	
	Créances représentatives des titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôts sur les bénéfices			
	Taxes sur la valeur ajoutée	56 221	56 221	
	Autres impôts, taxes versements assimilés			
	Divers			
	Groupe et associés (2)			
Débiteurs divers	668	668		
Charges constatées d'avances	4 577	4 577		
	TOTAL DES CREANCES	30 805 560	450 181	30 355 379
(1) Prêts accordés en cours d'exercice				
(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice				
(2) Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)				

		31/12/2019	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans
DETTES	Emprunts obligataires convertibles (1)				
	Autres emprunts obligataires (1)				
	Emp. dettes ets de crédit à 1an max. à l'origine (1)				
	Emp. dettes ets de crédit à plus 1an à l'origine (1)				
	Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	1 139 940	1 139 940		
	Fournisseurs et comptes rattachés	245 501	245 501		
	Personnel et comptes rattachés				
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	5 237	5 237		
	Impôts sur les bénéfices				
	Taxes sur la valeur ajoutée	68 398	68 398		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et assimilés	1 867	1 867		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
	Groupe et associés (2)				
Autres dettes	111 875	111 875			
Dette représentative de titres empruntés					
Produits constatés d'avance					
	TOTAL DES DETTES	1 572 817	1 572 817		
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice		5 752 332			
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice		12 917 195			
(2) Emprunts dettes associés (personnes physiques)					

Charges à payer

Etat exprimé en euros

31/12/2019

Total des Charges à payer		529 127
Emprunts et dettes financières divers		408 896
<i>INTERETS ORABSA</i>	407 407	
<i>INTERETS COURUS EMPRUNT FIPP</i>	1 489	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		120 033
<i>FOURN. FACT.NON PARVENUES</i>	120 033	
Dettes fiscales et sociales		198
<i>CHGES A PAYER FORM PROF</i>	198	

Charges constatées d'avance

Etat exprimé en euros	Période	Montants	31/12/2019
Charges constatées d'avance - EXPLOITATION		4 577	4 577
Charges constatées d'avance - FINANCIERES			
Charges constatées d'avance - EXCEPTIONNELLES			
TOTAL			4 577

--

Charges à répartir

Etat exprimé en euros	Durée amortissement ou étalement	Montant Net au Début d'exercice	Mouvements de l'exercice Augmentations	Mouvements de l'exercice Diminutions	Montant Net au 31/12/2019
Charges à répartir sur plusieurs exercices		77 556		77 556	
Charges différées					
Frais d'acquisition des immobilisations					
Frais d'émission des emprunts		77 556		77 556	
Charges à étaler					

--

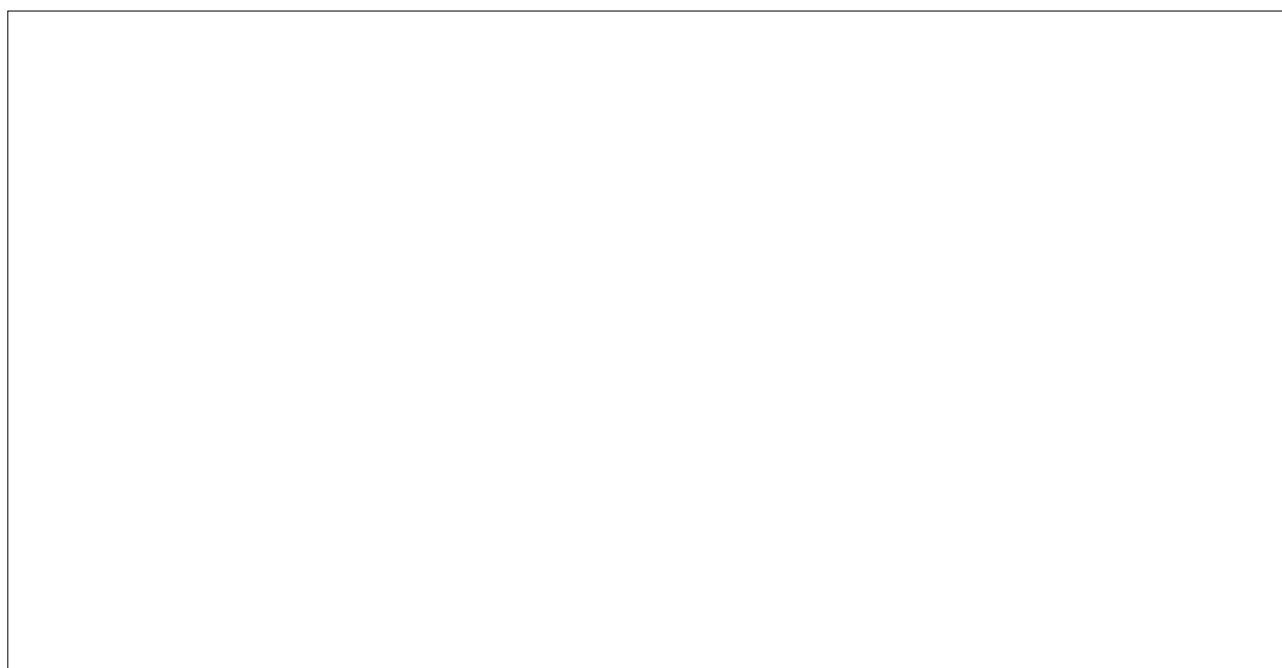
Capital social

Etat exprimé en euros

	31/12/2019	Nombre	Val. Nominale	Montant
ACTIONS / PARTS SOCIALES	Du capital social début exercice	82 628 977,00	0,0100	826 289,77
	Emises pendant l'exercice		0,0000	
	Remboursées pendant l'exercice		0,0000	
	Du capital social fin d'exercice	82 628 977,00	0,0100	826 289,77

Ventilation du chiffre d'affaires

Etat exprimé en euros	France	Export	Total
Ventes de marchandises			
Production vendue de biens			
Production vendue de travaux			
Production vendue de services	209 002		209 002
TOTAL	209 002		209 002



Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

Etat exprimé en euros	31/12/2019	Résultat avant impôts	Impôts (1)	Résultat après impôts
RESULTAT COURANT		219 032		219 032
RESULTAT EXCEPTIONNEL (et participation)		164 768		164 768
RESULTAT COMPTABLE		383 800		383 800

(1) après retraitements fiscaux.

--

Engagements financiers

Etat exprimé en euros	31/12/2019	Engagements financiers donnés	Engagements financiers reçus
Effets escomptés non échus			
Avals, cautions et garanties			
Engagements de crédit-bail			
Engagements en pensions, retraite et assimilés			
Autres engagements			
Nantissements parts sociales Pamier en faveur de FIPP		2 000 000	
Total des engagements financiers (1)			
(1) Dont concernant :			
Les dirigeants			
Les filiales			
Les participations			
Les autres entreprises liées		2 000 000	

--

Dettes garanties par des Sûretés Réelles

Etat exprimé en euros

Nat. Dette	Nature de la Garantie	Org. Bénéficiaire	Montant début	31/12/2019
		TOTAL		

Effectif moyen

	31/12/2019	Interne	Externe
EFFECTIF MOYEN PAR CATEGORIE			
Cadres & professions intellectuelles supérieures		1	
Professions intermédiaires			
Employés			
Ouvriers			
TOTAL		1	

--

Honoraires des Commissaires aux Comptes

Etat exprimé en euros	BRSW				AUDIT PLUS			
	31/12/2019	31/12/2018	%	%	31/12/2019	31/12/2018	%	%
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
Emetteur	27 000	27 000	100,00	100,00	27 000	27 000	100,00	100,00
Filiales intégrées globalement								
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
Emetteur								
Filiales intégrées globalement								
Sous-total	27 000	27 000	100,00	100,00	27 000	27 000	100,00	100,00
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
Juridique, fiscal, social								
Autres								
Sous-total								
TOTAL	27 000	27 000	100,00	100,00	27 000	27 000	100,00	100,00

--

Filiales et participations

Etat exprimé en euros

31/12/2019

	Capital	Capitaux propres	Quote part du capital détenue (en pourcentage)	Valeur comptable des titres détenus	
				Brute	Nette
A. Renseignements détaillés					
1. Filiales (Plus de 50 %)					
SARL PAMIER	8 000	(33 150 063)	100,00		
2. Participations (10 à 50 %)					
1. Filiales (Plus de 50 %)					
SARL PAMIER					
2. Participations (10 à 50 %)					
	Prêts et avances consentis	Montant des cautions et avals donnés	Chiffre d'affaires	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés
	30 353 496		240 305	(3 502 037)	
B. Renseignements globaux					
	Filiales non reprises en A		Participations non reprises en A		
	françaises	Etrangères	françaises	étrangères	
Capital					
Capitaux propres					
Quote part détenue en pourcentage					
Valeur comptable des titres détenus - Brute					
Valeur comptable des titres détenus - Nette					
Prêts et avances consentis					
Montant des cautions et avals					
Chiffre d'affaires					
Résultat du dernier exercice clos					
Dividendes encaissés					

Evénements postérieurs à la clôture

COVID 19

La société n'a pas de salarié (hormis son Dirigeant). L'impact de l'épidémie à court terme est faible. Toutefois, la Direction suit avec attention l'évolution de la situation.

Du point de vue de la valorisation des actifs détenus, ceux-ci étant constitués presque uniquement d'immeubles, une variation majeure n'est a priori pas à craindre à moyen et long terme.

En ce qui concerne l'investissement, on note en général que les acteurs feront preuve de prudence dans cet environnement incertain. L'activité du marché devrait diminuer au 1er semestre 2020, notamment en raison de la difficulté à matérialiser concrètement les transactions dans un contexte de confinement ou à lancer de nouvelles opérations. Les éléments d'arbitrage dans ce contexte se concentreront plus particulièrement sur la stabilité des revenus locatifs et le niveau d'occupation, ainsi que le caractère critique de l'investissement. Cependant, en dépit de fluctuations liées aux crises, la tendance de fond reste à une allocation croissante des capitaux vers l'immobilier. Rien aujourd'hui n'indique que cette tendance devrait changer, d'autant que les placements alternatifs ont subi un revers très important avec une extrême volatilité du marché actions. L'immobilier devrait donc continuer à offrir des rendements attractifs en comparaison avec les autres familles d'actifs.

La possible remontée des taux de marché pourrait aussi affecter la capacité de la société à réaliser des investissements par l'endettement. Les taux d'intérêt étaient à fin 2019 à un plancher à peine supérieur à 1%. Les OAT à 10 ans — qui donnent la direction des taux d'intérêt des crédits immobiliers — sont également descendus à des niveaux inconnus. Et ni la politique de la BCE, ni la fuite vers les placements les plus sûrs qui s'étaleront bien après la fin du Covid-19 permettent d'entrevoir un véritable retournement. La concentration des risques sur les États peut les faire remonter transitoirement. Mais ils devraient rester durablement bas.

Néanmoins, la société reste attentive aux effets négatifs que pourraient avoir les mesures prolongées de confinement sur son activité de portefeuille et ses investissements immobiliers.

Litige avec la société LACATON & VASSAL ARCHITECTE (filiale PAMIER)

Par assignation du 26 février 2020, la société VINOHRADY a assigné la société PAMIER en procédure de liquidation judiciaire en raison de la non-exécution par cette dernière, des condamnations prononcées à son encontre par la cour d'appel dans son arrêt du 23 novembre 2018.

A la suite de la délivrance de cette assignation, les sociétés VINOHRADY et PAMIER se sont rapprochées et ont réglé à l'amiable leur différend.

Il est prévu au terme de cet accord notamment le désistement de toutes les instances et actions opposant les sociétés PAMIER et VINOHRADY, dont la procédure de mise en liquidation judiciaire de PAMIER.

Au titre du règlement amiable de ce litige qui portait à l'origine sur 2 112 K€ TTC, la société PAMIER a comptabilisé au 31 décembre 2019 une provision pour risque et charge de 250 K€ et une dette de 450 K€.

Opération en capital

La société Ott Partners Limited a déclaré à l'AMF le 8 juin 2020 détenir 29,83% du capital société et des droits de vote de la société FONCIERE PARIS NORD ainsi que 57 715 849 ORA après remboursement de 33 000 000 ORA.

Les sociétés Ott Partners, Ott Ventures SRO et Ott Holding Limited ont déclaré à l'AMF le 17 juin 2020 détenir de concert 29,92% du capital social et des droits de votes de la société ainsi que 117 715 849 ORA.

Le remboursement demandé par Ott Partners de 33 000 000 d'ORA début juin 2020 a dilué l'actionnaire FIPP qui a déclaré à l'AMF le 9 juin 2020 détenir 21,04% du capital social et des droits de votes de la société FONCIERE PARIS NORD.

Aucun autre événement significatif n'est intervenu postérieurement au 31 décembre.