



**Rapport financier  
semestriel au 30 juin 2019**



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

- 1.** Attestation des personnes physiques responsables du rapport financier semestriel ;
- 2.** Comptes consolidés condensés du semestre écoulé de la société FONCIERE PARIS NORD, établis en application de la norme IAS34 ;
- 3.** Rapport semestriel d’activité ;
- 4.** Rapport des Commissaires aux comptes sur l’examen limité des comptes précités.

ATTESTATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES DU RAPPORT  
FINANCIER SEMESTRIEL

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

La société : Foncière Paris Nord  
Représentée par : **Richard Lonsdale-Hands**  
**Président Directeur Général**

**FONCIERE PARIS NORD**

**15 RUE DE LA BANQUE  
75002 PARIS**

**COMPTES SEMESTRIELS  
du 01/01/2019 au 30/06/2019**

# FPN - Comptes Consolidés au 30 juin 2019

## BILAN CONSOLIDE

(milliers d'euros)	Note	30/06/2019	31/12/2018
<b>Actif</b>			
Droit d'utilisation IFRS 16	6.2	11	
Immeubles de placement	6.1	16 832	17 169
Immobilisations en cours	6.2	384	281
Actifs corporels	6.2	117	132
Actifs financiers	6.3	217	217
<b>Total actifs non courants</b>		<b>17 562</b>	<b>17 799</b>
Créances commerciales	6.5	563	433
Autres créances	6.5	738	705
Autres actifs courants	6.5	25	19
Immeubles destinés à la vente		-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.4	-	51
<b>Total actifs courants</b>		<b>1 326</b>	<b>1 208</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>18 888</b>	<b>19 007</b>
<b>Passif</b>			
Capital	6.6	826	826
Réserve légale	VARCAP	56	56
Réserves	VARCAP	( 5 222 )	( 1 415 )
Résultat net consolidé	6.12	( 2 553 )	( 3 803 )
<b>Total Capitaux Propres, part du groupe</b>		<b>( 6 892 )</b>	<b>( 4 336 )</b>
Intérêts minoritaires		-	-
<b>Total Capitaux Propres</b>		<b>( 6 892 )</b>	<b>( 4 336 )</b>
Passifs financiers non courants	6.8	78	78
Dette locative IFRS 16 à plus d'un an	6.8	7	-
Provisions pour risques et charges		767	767
<b>Total des dettes non courantes</b>		<b>852</b>	<b>844</b>
Passifs financiers courants	6.8	12 766	11 939
Dette locative IFRS 16 à moins d'un an	6.8	7	-
Dépôts et Cautionnement	6.9	13	13
Dettes commerciales	6.9	2 118	2 046
Dette fiscales et sociales	6.9	9 955	8 440
Autres dettes	6.9	61	61
Autres passifs courants	6.9	8	-
<b>Total des dettes courantes</b>		<b>24 928</b>	<b>22 498</b>
<b>Total dettes</b>		<b>25 780</b>	<b>23 343</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>18 888</b>	<b>19 007</b>

# FPN - Comptes Consolidés au 30 juin 2019

## ETAT CONSOLIDE DU RESULTAT GLOBAL

(milliers d'euros)	Note	30/06/2019	30/06/2018
<b>RESULTATS CONSOLIDES</b>			
Loyers		1	22
Charges locatives refacturées		131	138
Charges locatives globales		( 1 890 )	( 1 964 )
<b>Revenus nets de nos immeubles</b>	<b>6.10</b>	<b>( 1 758 )</b>	<b>( 1 804 )</b>
Résultat des activités annexes		-	-
Résultat de cession des immeubles destinés à la vente		-	-
Frais de personnel		( 25 )	( 25 )
Autres frais généraux		( 167 )	( 180 )
Autres produits et autres charges		( 174 )	( 639 )
Dotations aux amortissements des immeubles de placement		( 358 )	( 364 )
Dotations aux dépréciations des immeubles de placement		-	-
Reprises des dépréciations des immeubles de placement		21	27
Dotations aux autres amortissements et provisions		( 18 )	( 133 )
Reprises aux autres amortissements et provisions		-	498
<b>Résultat opérationnel avant cession</b>	<b>6.11</b>	<b>( 2 479 )</b>	<b>( 2 620 )</b>
Dotations aux dépréciations des immeubles destinés à la vente		-	-
Résultat de cession d'immeubles de placement		-	-
Résultat de variation de périmètre		-	( 1 )
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>6.11</b>	<b>( 2 479 )</b>	<b>( 2 621 )</b>
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		-	-
- Coût de l'endettement financier brut		( 75 )	( 81 )
<b>Coût de l'endettement financier net</b>		<b>( 75 )</b>	<b>( 81 )</b>
Autres produits et charges financiers		-	-
Autres produits et charges hors exploitation		-	-
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>6.12</b>	<b>( 2 553 )</b>	<b>( 2 702 )</b>
Impôt sur les résultats		-	-
<b>Résultat net</b>	<b>6.12</b>	<b>( 2 553 )</b>	<b>( 2 702 )</b>
Intérêts minoritaires		-	-
<b>Résultat net part du groupe</b>		<b>( 2 553 )</b>	<b>( 2 702 )</b>
<b>Résultat par action</b>			
Résultat de base par action (en €)	<b>10.6</b>	-0,031	-0,033
<b>Résultat par action des activités poursuivies</b>			
Résultat de base par action (en €)	<b>10.6</b>	-0,031	-0,033
<b>AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL</b>			
<b>Résultat net</b>		<b>( 2 553 )</b>	<b>( 2 702 )</b>
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		-	-
Réévaluation des immobilisations		-	-
Impôts		-	-
<b>Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat Global</b>		<b>( 2 553 )</b>	<b>( 2 702 )</b>
<i>( Résultat net et gains et pertes comptabilisés en capitaux propres )</i>			
Résultat global - part groupe		<b>( 2 553 )</b>	<b>( 2 702 )</b>
Résultat global - part des minoritaires		-	-

**TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES**

En milliers d'€	Part du groupe					Total capitaux propres
	Capital	Réserves liées au capital	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres part groupe	Capitaux propres part des Minoritaires	
<b>Capitaux propres au 01/01/2018</b>	<b>811</b>	<b>56</b>	<b>-1 474</b>	<b>-608</b>		<b>-608</b>
Affectation des gains et pertes						
Opérations sur capital	15		60	75		75
Paiements fondés sur des actions						
Opérations sur titres auto détenus						
Dividendes						
Résultat net de l'exercice			-3 803	-3 803		-3 803
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres						
<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>			<b>-3 803</b>	<b>-3 803</b>		<b>-3 803</b>
Variation de périmètre						
<b>Capitaux propres au 01/01/2019</b>	<b>826</b>	<b>56</b>	<b>-5 218</b>	<b>-4 336</b>		<b>-4 336</b>
Ajustement application IFRS 16			-3	-3		-3
Affectation des gains et pertes						
Opérations sur capital						
Paiements fondés sur des actions						
Opérations sur titres auto détenus						
Dividendes						
Résultat net de l'exercice			-2 553	-2 553		-2 553
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres						
<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>			<b>-2 553</b>	<b>-2 553</b>		<b>-2 553</b>
Variation de périmètre						
<b>Capitaux propres au 30/06/2019</b>	<b>826</b>	<b>56</b>	<b>-7 774</b>	<b>-6 893</b>		<b>-6 893</b>

**TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE (En milliers d'€)**

		30/06/2019	30/06/2018
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>			
Résultat net consolidé		(2 553)	(2 703)
<u>Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie</u>			
Variation de juste valeur			
Autres retraitements IFRS			
Dotations et reprises d'amortissements et de provisions		351	(28)
Plus values/moins values de cession			1
Incidence des variations de périmètre			
Badwill			
Autre retraitement sans incidence sur la trésorerie			
Quote part dans le résultat des sociétés en participation			
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		(2 202)	(2 730)
Coût de l'endettement net		74	81
Charge d'impôt (y compris impôts différés)			
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	A	<b>(2 128)</b>	<b>(2 649)</b>
Impôts versés	B		
Variation du BFR lié à la variation de périmètre	C		
Variation du BFR lié à l'activité		1 428	1 945
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	D=A+B+C	<b>(700)</b>	<b>(704)</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>			
Acquisitions d'immobilisations		(103)	
Cessions d'immobilisations			
Acquisitions d'immobilisations financières			
Remboursement d'immobilisations financières			
Incidence des variations de périmètre			
Variation des prêts et des avances consenties			
Autres flux liés aux opérations d'investissement			
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	E	<b>(103)</b>	<b>0</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>			
Augmentation de capital			75
Versées par les actionnaires de la société mère			
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées			
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice			
Dividendes versées aux actionnaires de la société mère			
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées			
Encaissements liés aux nouveaux emprunts			
Remboursements d'emprunts		(3 712)	
Intérêts nets versés		(74)	(81)
Incidence des variations de périmètre			
Autres flux liés aux opérations de financement		4 538	692
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	F	<b>752</b>	<b>686</b>
<b>Variation de trésorerie nette</b>	D+E+F	<b>(51)</b>	<b>(18)</b>
<b>Variation de trésorerie nette</b>		<b>(51)</b>	<b>(18)</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>			
Disponibilités à l'actif		51	23
Découverts bancaires			
VMP			
		<b>51</b>	<b>23</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>			
Disponibilités à l'actif		0	4
Découverts bancaires			
VMP			
		<b>0</b>	<b>4</b>



## SOMMAIRE

Note 1.	Faits caractéristiques de la période.....	10
Note 2.	Référentiel comptable .....	13
	Normes et interprétations entrées en vigueur au 1 <sup>er</sup> janvier 2019 .....	13
Note 3.	Saisonnalité de l'activité.....	15
Note 4.	Utilisation d'estimations .....	15
Note 5.	Périmètre de consolidation .....	15
5.1.	Evolution du périmètre de consolidation.....	15
5.2.	Organigramme du groupe .....	15
Note 6.	Notes annexes : bilan.....	16
6.1.	Immeubles de placement.....	16
6.2.	Immobilisations en cours et actifs incorporels et corporels .....	17
6.3.	Actifs financiers non courants .....	18
6.4.	Trésorerie et équivalents de trésorerie .....	18
6.5.	Autres actifs courants.....	18
6.6.	Capitaux propres .....	19
6.7.	Provisions pour risques et charges.....	19
6.8.	Passifs financiers courants et non courants.....	19
6.9.	Autres dettes .....	20
6.10.	Revenus nets des immeubles .....	21
6.11.	Résultat opérationnel .....	21
6.12.	Résultat net .....	22
Note 7.	Secteurs opérationnels.....	22
Note 8.	Engagements hors bilan .....	24
8.1.	Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé.....	24
8.1.1.	Engagements donnés .....	24
8.1.2.	Engagements reçus .....	24
8.2.	Engagements hors bilan liés aux opérations de financement.....	24
8.2.1.	Engagements donnés .....	24
8.2.2.	Engagements reçus .....	25
8.3.	Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe .....	25
8.3.1.	Engagements donnés .....	25
8.3.2.	Engagements reçus .....	25
Note 9.	Exposition aux risques .....	25
Note 10.	Autres informations .....	26
10.1.	Valorisation des immeubles de placement et actif net réévalué.....	26
10.2.	Litiges .....	28
10.3.	Autres litiges .....	31
10.4.	Parties liées.....	33
10.5.	Effectifs.....	33
10.6.	Résultat par action .....	34
Note 11.	Evènements postérieurs à la clôture .....	34

## **Note 1. Faits caractéristiques de la période**

### 1.1. Continuité d'exploitation

Les comptes semestriels 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<sup>er</sup> juillet 2019 au 30 juin 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.  
Au 30 juin 2019, les deux prêts bancaires sont intégralement soldés.
- La cession projetée du site fait toujours l'objet de négociations avec différents acteurs.  
Pour faciliter cette cession, la société a déposé des permis de démolir pour les immeubles Le Continental et Le Bonaparte en août 2019. A date, le permis de démolir l'immeuble Le Continental a été obtenu. Des demandes de devis ont été faites pour réaliser les travaux.  
Par ailleurs, le dernier locataire du site est parti depuis avril 2019.
- Dans le litige opposant la filiale PAMIER au groupement LACATON & VASSAL & 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 (Cf. point 10.3 Autres litiges ci-après).  
Dans l'attente de l'examen de son pourvoi, le groupe considère pouvoir apporter les garanties nécessaires pour qu'aucun décaissement n'intervienne suite à ce jugement.

Afin de déterminer les besoins financiers de la filiale PAMIER, différentes hypothèses de date de cession de celle-ci ont été prises en compte pour élaborer le budget de trésorerie.

Le budget de trésorerie a été revu en fonction :

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

La société FIPP, par l'intermédiaire de son Président, Richard LONSDALE-HANDS, a renouvelé son soutien financier à FONCIERE PARIS NORD lors des Conseils d'Administration du 3 septembre 2018 et du 26 décembre 2018. Il s'est engagé à compléter son engagement précédent à hauteur de 6 200 K€ pour la période 2018/2019 pour le porter au maximum à 13 100 K€, dans la limite des besoins du Groupe. Ces besoins complémentaires comprenaient le remboursement des prêts bancaires pour 4 700 K€.

Au 30 juin 2019, l'avance FIPP s'élève à 12 434 K€. Les besoins complémentaires jusqu'au 31 décembre 2019 s'élèveraient à 550 K€, ce qui porterait l'avance totale à 13 000 K€ au 31 décembre 2019.

Les besoins de trésorerie du premier semestre 2020 ont également été revus. Ils s'élèveraient à 970 K€. La société FIPP, par l'intermédiaire de son Président, Richard LONSDALE-HANDS, s'est engagé à apporter son soutien financier pour cette période à FONCIERE PARIS NORD, dans la limite de ses besoins. Les besoins complémentaires pour la période 2020 seront présentés à un prochain Conseil d'Administration d'ici fin décembre 2019.

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.

- Les taxes foncières et les taxes sur les bureaux restant donc dues au 30 juin 2019 s'élèvent à 8,1 M€, hors majorations, pour les années 2012 à 2019.

Concernant les années 2014, 2015, 2016, 2017 et 2018, les taxes foncières ne sont pas exigibles car elles font l'objet de réclamations assorties de demandes de sursis de paiement sur lesquelles l'Administration n'a pas encore statué.

La Société estime que les différentes procédures toujours en cours doivent lui permettre de rechercher une solution amiable avec l'Administration.

- Un jugement de la Cour d'appel de Paris du 14 septembre 2018 a confirmé la décision de 1<sup>ière</sup> 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 est provisionné pour 175 K€

Sur la base de ces hypothèses, l'équilibre de trésorerie est donc assuré jusqu'au 31 décembre 2019 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 sursis à paiement en cours et des garanties hypothécaires prises par l'Administration fiscale (Cf. point 8 Engagements hors bilan ci-après).

## 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 M<sup>2</sup> 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.

Le 14 septembre 2019, le tunnelier affecté à la réalisation de la ligne 16 a été inauguré. Il devra creuser prochainement les 3,3 km entre Aulnay-sous-Bois et Le Blanc Mesnil.

Les effets du GPE se font déjà sentir sur le nombre de logements construits : selon l’étude de l’APUR (Atelier Parisien d’Urbanisme) de septembre 2017, dans les 68 quartiers de gare du GPE, ce sont en moyenne 65 logements qui ont été autorisés à la construction chaque année entre 2000 et 2005, contre 129 pour la période 2006-2013.

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**

Compte tenu des éléments de ce nouveau PLU, la méthode d’évaluation du patrimoine immobilier est la méthode du coût amorti depuis les comptes clos au 31 décembre 2015. En effet, dans le cadre de la norme d’IAS 40 « immeubles de placement », la juste valeur du patrimoine immobilier n’est plus déterminable de façon fiable pour les raisons suivantes :

- la surface actuelle est de 53 000 M<sup>2</sup> en l’état. La surface constructible n’est pas arrêtée à ce jour et ne peut être estimée de manière suffisamment fiable. Le nouveau PLU permettrait la construction de 87 500 M<sup>2</sup> 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.

Au 30 juin 2019, toujours en application de la méthode du coût amorti, la valeur nette du patrimoine s’élève à 16 832 K€ (prenant en compte 358 K€ de dotations aux amortissements et la reprise de provisions sur dépréciation de 21 K€) contre 17 169 K€ au 31 décembre 2018.

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. Opération sur le capital social**

Aucune opération sur le capital social n’a été effectuée au cours de la période.

Au 30 juin 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.

## **Note 2. Référentiel comptable**

Les comptes consolidés condensés au 30 juin 2019 sont préparés en application des dispositions de la norme IAS 34 – Information financière intermédiaire, telle qu’adoptée par l’Union européenne, qui permet de présenter une sélection de notes explicatives.

Le conseil d’arrêté des comptes semestriels s’est tenu le 27 septembre 2019.

Les notes annexes ne comportent pas l’intégralité des informations requises pour les états financiers annuels complets et doivent donc être lues conjointement avec les états financiers consolidés de l’exercice 2018.

Les comptes semestriels sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l’exercice 2018, à l’exception des évolutions, ci-dessous décrites :

### **Normes et interprétations entrées en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2019**

Les comptes consolidés condensés ont été arrêtés le XX septembre 2019 par le Conseil d’administration.

Les comptes consolidés sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l’exercice 2018, à l’exception des normes et amendements de normes applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019, de manière obligatoire ou par anticipation :

- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2014-2016) ;
- IFRS 16 : « Contrats de location » ;
- IFRIC 23 : « Incertitudes relatives à l’impôt sur le résultat » ;

Le Groupe n’a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations dont l’application n’est pas obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

#### **IFRS 16 : Contrats de location**

L’application de la norme IFRS 16 traitant des contrats de location, d’une application obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2019, en remplacement d’IAS 17, constitue, au plan normatif, une évolution importante pour la comparabilité des états financiers des sociétés d’un même secteur. La norme impose différents traitements, que l’on se situe du côté du bailleur ou du preneur.

La norme IFRS 16 définit pour sa première application, une approche rétrospective simplifiée dans laquelle l’effet cumulé du changement de méthode est comptabilisé comme un ajustement des capitaux propres à l’ouverture de l’exercice, soit le 1<sup>er</sup> janvier 2019 sans que l’information comparative ne soit retraitée. Cette approche a été retenue par le groupe.

##### **- Contrats de location chez le bailleur**

Dans le cadre de son activité, le Groupe n’a plus de contrats de location sur ses immeubles sis à Blanc Mesnil.

##### **- Contrats de location chez le preneur**

A la conclusion d’un contrat, l’entité doit apprécier, si celui-ci contient un contrat de location. Un contrat de location confère le droit de contrôler l’utilisation d’un actif sur une période déterminée moyennant le paiement d’une contrepartie.

Les contrats de faible valeur ne seront pas retraités par le Groupe (loyers inférieurs à 5 K€ annuel), conformément à la possibilité laissée par la norme.

La location du siège social du rue de la Banque 75002 PARIS répond aux critères du contrat de location, le Groupe pouvant tirer des avantages économiques en utilisant et/ou sous-louant l'actif, conformément aux dispositions de 9 années, signé en mars 2012.

A la date d'effet du contrat de location, le preneur doit comptabiliser un actif au titre du droit d'utilisation, et un passif locatif.

A la date d'effet du contrat de location, le preneur doit comptabiliser à l'actif et au passif du bilan, respectivement pour un montant égal lors de leur première comptabilisation :

- un droit d'utilisation de l'actif sous-jacent,
- une obligation de payer des loyers, égale à la valeur actualisée des paiements futurs ; le taux d'actualisation utilisé étant celui qui égalise la valeur actualisée des loyers avec la juste valeur de l'actif sous-jacent.

Les charges afférentes au contrat de location consisteront en d'une part, l'amortissement et la dépréciation de l'actif du « droit d'utilisation », présentés dans le résultat opérationnel et, d'autre part, la charge d'intérêt liée au passif de loyer, présentée dans le résultat financier.

Le preneur devra réévaluer le passif locatif ainsi que l'actif s'il y a une modification du montant des loyers futurs en raison d'une variation de l'indice conduisant à une modification des flux de trésorerie.

#### - Incidences sur les comptes 2019

Lors de la mise en place du bail fin 2012, le taux marginal d'emprunt était estimé à 2,40% sur 9 ans. L'incidence se rapportant à la seule location immobilière souscrite par le groupe.

A l'ouverture, les loyers actualisés amènent la constatation des éléments suivants :

- Valeur Brut de l'immobilisation « droit d'utilisation » (Actif) :	54,8 K€
- Cumul des Amortissements du « Droit d'utilisation » (Actif) :	- 41,0 K€
- Dette de loyers (Passif) :	17,2 K€
- Réserve Consolidée part du Groupe (Passif) :	- 3,4 K€

Sur la période du janvier à juin 2019, l'impact suivant a été constaté :

- Accroissement de la Valeur Brut de l'immobilisation « droit d'utilisation » (Actif) :	0,58 K€
- Accroissement de la Dette de loyers (Passif) :	0,58 K€
- Dotation aux amortissements du « droit d'utilisation » (Rt):	- 3,39 K€
- Amortissements du « Droit d'utilisation » (Actif) :	3,39 K€
- Charge d'intérêts relative à la dette de loyer (Rt) :	- 0,36 K€.

Une charge de location de 3,75 K€ qui aurait auparavant été constatée dans le compte de résultat en loyer pour le 1er semestre.

#### **IFRIC 23 : « Incertitudes relatives à l'impôt sur le résultat »**

La norme IFRIC 23 s'applique à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019. Une application anticipée était possible mais elle n'avait pas été retenue par le Groupe.

Il n'existe aucune incertitude relative à l'impôt sur le résultat au niveau de chaque entité du Groupe.

### **Note 3. Saisonnalité de l'activité**

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

### **Note 4. Utilisation d'estimations**

L'établissement des états financiers consolidés semestriels, en conformité avec les normes IFRS, conduit la direction du groupe à faire des estimations et formuler des hypothèses ayant une incidence sur les montants reconnus au bilan et au compte de résultat ainsi que sur les notes annexes aux états financiers consolidés semestriels.

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

- l'évaluation de la valeur des immeubles de placement
- l'estimation des provisions et des passifs éventuels basés sur la nature des litiges, des jugements ainsi que de l'expérience du Groupe.

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

### **Note 5. Périmètre de consolidation**

#### 5.1. Evolution du périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation du groupe FONCIERE PARIS NORD n'a pas connu d'évolutions au cours de la période.

Les comptes consolidés condensés couvrent la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2019. L'ensemble des sociétés consolidées clôture leurs comptes au 31 décembre.

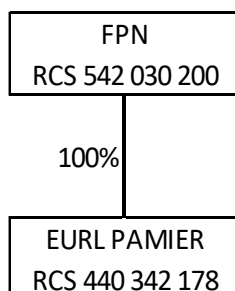
Pour les besoins des comptes semestriels, un arrêté au 30 juin est réalisé par toutes les sociétés consolidées. Le conseil d'arrêté des comptes semestriels s'est tenu le 27 septembre 2019.

Le périmètre de consolidation du Groupe FPN est composé des sociétés suivantes :

SOCIETES	2019		2018		Méthode de consolidation
	% contrôle	% d'intérêts	% contrôle	% d'intérêts	
SA FONCIERE PARIS NORD					Société mère
EURL PAMIER	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Intégration globale

#### 5.2. Organigramme du groupe

Au 30 Juin 2019, toutes les sociétés du groupe ont leur siège social au 15, rue de la Banque à Paris 2<sup>ème</sup>.



## Note 6. Notes annexes : bilan

### 6.1. Immeubles de placement

en milliers d'€	Val. brute 31/12/2018	Acquisitions	Variations de périmètre	Sorties	Réévaluation	Val. brute 30/06/2019
Terrains	2 399	-	-	-	-	2 399
Constructions	27 295	-	-	-	-	27 295
<b>TOTAL BRUT</b>	<b>29 693</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>29 693</b>

en milliers d'€	31/12/2018	Dotations	Variation périmètre	Sorties	Reprise dépréciation	30/06/2019
Terrains	-	-	-	-	-	-
Constructions	12 524	358	-	-	- 21	12 861
<b>TOTAL AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS</b>	<b>12 524</b>	<b>358</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 21</b>	<b>12 861</b>

<b>TOTAL NET</b>	<b>17 169</b>					<b>16 832</b>
------------------	---------------	--	--	--	--	---------------

en milliers d'€	Val. brute 31/12/2017	Acquisitions	Variations de périmètre	Sorties	Réévaluation	Val. brute 31/12/2018
Terrains	2 399	-	-	-	-	2 399
Constructions	27 982	-	-	687	-	27 295
<b>TOTAL BRUT</b>	<b>30 381</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>687</b>	<b>-</b>	<b>29 693</b>

en milliers d'€	31/12/2017	Dotations	Variation périmètre	Sorties	Reprise dépréciation	31/12/2018
Terrains	-	-	-	-	-	-
Constructions	12 538	774	-	687	- 101	12 524
<b>TOTAL AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS</b>	<b>12 538</b>	<b>774</b>	<b>-</b>	<b>687</b>	<b>-101</b>	<b>12 524</b>

<b>TOTAL NET</b>	<b>17 843</b>					<b>17 169</b>
------------------	---------------	--	--	--	--	---------------

Depuis l'exercice clos le 31 décembre 2015, les terrains et constructions du site du Blanc Mesnil sont comptabilisés selon la méthode du coût amorti (IAS 16), conformément à la norme IAS 40, paragraphe 53.

A chaque date de reporting, le Groupe apprécie s'il existe un quelconque indice qu'un actif peut avoir subi une perte de valeur. S'il existe un tel indice, le Groupe estime la valeur recouvrable de l'actif considéré (IAS 36).

Au 30 juin 2019, le Groupe n'a relevé aucun indice externe ou interne de perte de valeur de ses immeubles de placement pris dans leur ensemble.

Les reprises aux dépréciations des immeubles de placement pour 21 K€ correspondent à la reprise de dépréciation de la valeur nette comptable de certains composants (façades, chauffages et autres agencements et installations) des immeubles Continental et Bonaparte, mis à nu dans le cadre du projet de restructuration du Centre d'Affaires Paris Nord, du fait de leur amortissement au 30 juin 2019.

Le mode d'amortissement utilisé est le mode linéaire.

Les durées d'amortissements sont les suivantes :

- Gros œuvre : 40 ans ;
- Façade : 15 ans ;
- Chauffage : 20 ans ;
- Agencements : 10 ans



## 6.2. Immobilisations en cours et actifs incorporels et corporels

Variation de la valeur brute des actifs incorporels, des immobilisations en cours et des actifs corporels :

en milliers d'€	Val. brute 31/12/2018	Acquisitions	Application norme IFRS 16	Variations de périmètre	Sorties	Réévaluation	Val. brute 30/06/2019
Actifs incorporels	1	-	55	-	-	-	56
Terrains	7	-	-	-	-	-	7
Immobilisations en cours	1 338	103	-	-	-	-	1 441
Autres actifs corporels	307	-	-	-	-	-	307
<b>TOTAL</b>	<b>1 653</b>	<b>103</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 812</b>

en milliers d'€	Val. brute 31/12/2017	Acquisitions	Application norme IFRS 16	Variations de périmètre	Sorties	Réévaluation	Val. brute 31/12/2018
Actifs incorporels	1	-	-	-	-	-	1
Terrains	7	-	-	-	-	-	7
Immobilisations en cours	1 143	195	-	-	-	-	1 338
Autres actifs corporels	307	-	-	-	-	-	307
<b>TOTAL</b>	<b>1 458</b>	<b>195</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 653</b>

Variation des amortissements et des dépréciations des actifs incorporels, des immobilisations en cours, des actifs corporels :

en milliers d'€	31/12/2018	Dotations	Application norme IFRS 16	Variation périmètre	Sorties	Dépréciation pour perte de valeur	Reprise dépréciation	Reclassement	30/06/2019
Actifs incorporels	1	-	44	-	-	-	-	-	45
Terrain	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Immobilisations en cours	1 058	-	-	-	-	-	-	-	1 058
Autres actifs corporels	183	14	-	-	-	-	-	-	197
<b>TOTAL</b>	<b>1 242</b>	<b>14</b>	<b>44</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 300</b>

en milliers d'€	31/12/2017	Dotations	Application norme IFRS 16	Variation périmètre	Sorties	Dépréciation pour perte de valeur	Reprise dépréciation	Reclassement	31/12/2018
Actifs incorporels	1	-	-	-	-	-	-	-	1
Terrain	0	-	-	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours	1 058	-	-	-	-	-	-	-	1 058
Autres actifs corporels	153	29	-	-	-	-	-	-	183
<b>TOTAL</b>	<b>1 212</b>	<b>29</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 242</b>

Les immobilisations incorporelles sont composées de logiciels qui sont entièrement amortis ainsi que du droit d'utilisation lié au contrat de location activé pour la première fois au cours de la période suite à l'application de la norme IFRS 16.

Les terrains sont constitués par 3 parkings de stationnement valorisés selon la méthode du coût amorti.

Les immobilisations en cours correspondent aux frais engagés à hauteur de 1 058 K€ pour le projet de restructuration du centre d'affaires Paris Nord. Compte tenu du changement de PLU, ces frais engagés sur les bases de l'ancien PLU ne sont plus rattachables au projet. Ils sont en conséquence dépréciés en totalité (Cf. Note 1, point B « Point d'avancement Projet »).

Des frais complémentaires avaient été engagés sur le dernier trimestre 2016 à hauteur de 86 K€ ainsi que de nouveaux travaux de curage sur l'exercice 2018 à hauteur de 195 K€ dans le cadre de la mise à nu de l'immeuble CONTINENTAL. De nouveaux travaux ont été engagés sur la période à hauteur de 103 K€.

### 6.3. Actifs financiers non courants

Actifs financiers en milliers d'€	31/12/2018	Augmentations	Diminutions	30/06/2019	Echéance		
					à un an au plus	de 1 an à 5 ans	à plus de 5 ans
Fonds de roulement versés aux syndicats	217	-	-	217	217	-	-
<b>TOTAUX</b>	<b>217</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>217</b>	<b>217</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Les actifs financiers non courants n'ont pas connu de variation au cours de la période et concernent les sommes versées aux syndicats des immeubles exploités.

### 6.4. Trésorerie et équivalents de trésorerie

en milliers d'€	30/06/2019	31/12/2018
Disponibilités	-	51
<b>TOTAUX</b>	<b>-</b>	<b>51</b>

### 6.5. Autres actifs courants

Créances en milliers d'€	30/06/2019	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans	31/12/2018
Créances commerciales	563	563	-	-	433
Autres créances	738	738	-	-	705
Autres actifs courants	25	25	-	-	19
<b>Total</b>	<b>1 326</b>	<b>1 326</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 157</b>

Les créances commerciales sont composées essentiellement des créances sur les différents syndicats de copropriété (soit 539 K€), qui gèrent les immeubles de PAMIER.

Au 30 juin 2019, les autres créances sont principalement composées de :

- TVA pour 510 K€ (contre 489 K€ au 31/12/2018) dont notamment :
    - o Demande de remboursement du crédit de TVA : 205 K€ ;
    - o TVA déductible sur fournisseurs de biens et services : 145 K€ ;
    - o TVA sur factures non parvenues : 141 K€ ;
    - o TVA sur avoir à établir : 10 K€.
  - Fournisseurs débiteurs pour 13 K€ principalement composés des avances faites à un des syndicats de copropriété ;
  - Produit à recevoir de la CCSF pour 109 K€ relatif à la demande de remise gracieuse des pénalités d'une partie de la dette foncière et de la totalité de la dette de la taxe sur les bureaux de 2010 à 2013 suite au respect de l'échéancier conclu précédemment et qui s'est achevé durant l'exercice précédent ;
- Créances diverses pour 105 K€, composées essentiellement de fonds bloqués dans le cadre de différents litiges pour 101 K€.

Les autres actifs courants au 30 juin 2019 sont composés des « Charges constatées d'avance » pour 25 K€ (dont 20 K€ pour l'assurance).

## 6.6. Capitaux propres

Au 30 juin 2019, le capital social, composé de 82 628 977 actions ordinaires pour un montant global de 826.289,77 €, est entièrement libéré. Les actions sont nominatives ou au porteur.

## 6.7. Provisions pour risques et charges

Provisions pour risques et charges en milliers d'€	31/12/2018	Augmentations	Diminutions	30/06/2019
Indemnité d'éviction Locataire (1)	42	-	-	42
Litiges Fournisseurs (2) + (3)	725	-	-	725
<b>TOTAUX</b>	<b>767</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>767</b>

(1) : Dans le cadre de son congé, un locataire du site réclame à la filiale PAMIER une indemnité d'éviction, indemnité totalement contestée (Cf. litige point 10.3). La provision a été constatée suivant la meilleure estimation possible disponible à ce jour. Ce locataire a quitté le site en janvier 2017.

(2) : Un jugement rendu en date du 7 juin 2016 dans le cadre d'un litige opposant la société FONCIERE PARIS NORD à un tiers fournisseur, a condamné FONCIERE PARIS NORD à payer la somme de 149 K€. La société s'est pourvue en cassation. Le risque est provisionné à hauteur de 175 K€.

(3) : Dans le cadre du litige Lacaton (Cf. point 10.3 ci-après), la société a provisionné le risque relatif à l'exécution provisoire ordonnée par le jugement du 17 novembre 2016.

## 6.8. Passifs financiers courants et non courants

Au 30 juin 2019, le montant total des passifs financiers s'élève à 12 858 K€ contre 12 017 K€ au 31 décembre 2018.

Dettes en milliers d'€	30/06/2019	31/12/2018
<b>Passifs non courants</b>		
Intérêts capitalisés ORABSA	78	78
Dette locative IFRS 16 à plus d'un an	7	-
Emprunts et dettes financières diverses	-	-
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>	<b>85</b>	<b>78</b>
<b>Passifs courants</b>		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an	-	3 711
Emprunts et dettes financières diverses < 1 an	12 434	7 896
Dette ORABSA	292	292
Dette locative IFRS 16 à moins d'un an	7	-
Intérêts courus	40	39
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS</b>	<b>12 774</b>	<b>11 939</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>12 858</b>	<b>12 017</b>

Au 30 juin 2019, les dettes financières contractées auprès des banques SADE et CCF sont intégralement remboursées.

Le montant de la composante dette des ORABSA correspondant aux montants actualisés des intérêts versés aux porteurs s'élève à 369 K€ au 30 juin 2019.

Enfin, les emprunts et dettes diverses sont uniquement constitués des prêts consentis par la société FIPP (12.434 K€).

Etablissement	Échéance du prêt	Fréquence de révision du taux	Taux	Intérêts 2019	Valeur au 30/06/2019 (en milliers d'€)	En milliers d'€		
						< 1 an	de 1 à 5 ans	à + 5 ans
<b>Taux Variables</b>								
Crédit Foncier	mai 2019	Trimestriel	EURIBOR 3M + 3%	27	-	-		
SADE	mai 2019	Trimestriel	EURIBOR 3M + 3%	46	-	-		
<b>Taux Fixe</b>								
Actualisation des intérêts ORABSA	décembre 2019	Annuel	1%	1	369	292	78	
Intérêts courus ORABSA					36	36		
Intérêts courus sur dettes IFRS 16					4	4		
				74	410	332	78	
FIPP					12 434	12 434		
<b>TOTAL</b>				74	12 844	12 766	78	

### 6.9. Autres dettes

Dettes en milliers d'€	30/06/2019	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans	31/12/2018
Dépôts et cautionnement	13	13	-	-	13
Fournisseurs	2 118	2 118	-	-	2 046
Dettes fiscales et sociales	9 955	9 955	-	-	8 440
Autres dettes	61	61	-	-	61
Autres passifs courants	8	8			-
<b>Total</b>	<b>12 155</b>	<b>12 155</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10 560</b>

Les dettes fournisseurs sont essentiellement composées des dettes de Pamier envers les différents syndicats de copropriété qui gèrent les immeubles de PAMIER. Ces dettes brutes de 1 572 K€ sont à rapprocher des créances et des dépôts de garantie que Pamier détient sur ces deux syndicats, 753 K€. La dette nette s'élève ainsi à 819 K€ et se compose essentiellement de la taxe foncière due par le syndicat principal pour un total de 778 K€.

Le poste dettes fiscales et sociales se décompose de la façon suivante :

- Charges à payer de taxe foncière (1)	9 107 K€ (Cf. note 10.2 sur les litiges)
- TVA collectée	159 K€,
- Charges à payer de taxe sur les bureaux	682 K€,
- Dettes de personnel et de charges sociales	8 K€.

(1) : les dettes de taxes foncières sont à l'origine à moins d'un an.

Le poste « Autres dettes » se compose d'un avoir à établir envers un ancien locataire parti et relatif à la période 2017.

## Notes annexes : compte de résultat

Les éléments chiffrés des tableaux suivants sont exprimés en milliers d'euros.

### 6.10. Revenus nets des immeubles

	30/06/2019	30/06/2018
Loyers	1	22
Charges locatives refacturées	131	138
Charges locatives globales	(1 890)	(1 964)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>(1 758)</b>	<b>(1 804)</b>

Le chiffre d'affaires du premier semestre 2019 s'est élevé à 132 K€ (loyers 1 K€ et charges refacturables 131 K€) contre 160 K€ au premier semestre 2018 (loyers 22 K€ et charges refacturables 138 K€).

Dans le cadre de la décision prise en juillet 2017 de rechercher un acquéreur pour l'ensemble immobilier situé à Blanc Mesnil, le Groupe a continué ses efforts pour rendre libre de toute location le site, ce qui explique la baisse du chiffre d'affaires.

A la date d'arrêté des comptes, il ne reste plus aucun locataire, le dernier locataire de l'immeuble Ampère étant sorti début avril 2019 à la suite de la conclusion d'un protocole d'accord de résiliation anticipée.

L'immeuble Le Bonaparte est totalement mis à nu et le curage du Continental s'était poursuivi jusqu'à la fin de l'année 2018.

En août 2019, la société a obtenu le permis de démolir l'immeuble Le Continental.

### 6.11. Résultat opérationnel

	30/06/2019	30/06/2018
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>(1 758)</b>	<b>(1 804)</b>
Revenus des autres activités	-	-
Frais de personnel	(25)	(25)
Autres frais généraux	(167)	(180)
Autres produits et autres charges	(174)	(639)
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(358)	(364)
Dotations aux dépréciations des immeubles de placement	-	-
Reprises aux dépréciations des immeubles de placement	21	27
Dotations aux autres amortissements et provisions	(18)	(133)
Reprises aux autres amortissements et provisions	-	498
<b>Résultat net d'exploitation</b>	<b>(2 479)</b>	<b>(2 620)</b>
Résultat de variation de périmètre		(1)
<b>Résultat Opérationnel</b>	<b>(2 479)</b>	<b>(2 621)</b>

Les frais de personnel sont stables sur la période comparé au premier semestre 2018.

La baisse des frais généraux s'explique principalement par la diminution des honoraires (expert-comptable et CAC) pour 28 K€ sur la période.

Le poste « Autres produits et autres charges » est composé essentiellement des provisions pour majoration pour 192 K€ relatives aux taxes foncières et taxes sur les bureaux 2019. Il comprend également l'annulation d'une partie des pénalités

sur les taxes foncières et taxes sur les bureaux afférents aux années 2010 à 2013 à hauteur de 72 K€ du fait de la demande de remise gracieuse de ces pénalités à la CCSF suite au respect de l'échéancier conclu précédemment et qui s'est achevé durant l'exercice 2018.

Au juin 2018, ce poste était principalement composé de créances irrécouvrables à hauteur de 491 K€ relatives à des créances clients anciennes déjà dépréciées auparavant, pertes qui avaient été compensées par la reprise des provisions pour 498 K€ au total.

Les dotations aux autres amortissements et provisions se décomposent ainsi :

- Amortissements des autres immobilisations 18 K€

## 6.12. Résultat net

	30/06/2019	30/06/2018
<b>Résultat Opérationnel</b>	(2 479)	(2 621)
<i>Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie</i>	-	-
<i>Coût de l'endettement financier brut</i>	(75)	(81)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	(75)	(81)
Autres produits et charges financiers	-	-
Autres produits et charges hors exploitation	-	-
<b>Résultat avant impôts</b>	(2 554)	(2 702)
Impôts sur les sociétés	-	-
<b>Résultat net</b>	(2 553)	(2 702)

Les intérêts sur emprunts de 75 K€ incluent notamment les intérêts prévus par le protocole bancaire (73 K€).

Le produit financier pour 1 K€ est dû à la réactualisation de la dette financière relative aux intérêts capitalisés de l'emprunt obligataire ORABSA.

Conformément à IAS 12, aucun actif d'impôt différé n'a été comptabilisé au titre des pertes de la période ou des exercices antérieurs, la probabilité des bénéfices permettant leur imputation n'étant pas établie.

## Note 7. Secteurs opérationnels

Le Groupe réalise l'intégralité de son chiffre d'affaires dans la zone Euro, dans le secteur de l'immobilier.

Au 30 juin 2019, la surface du patrimoine immobilier du Groupe se répartit comme suit :

Nature du patrimoine	30/06/2019		31/12/2018	
<b>Bureaux</b> <i>(dont 3 218 m<sup>2</sup> de réserves)</i>	34.785 m <sup>2</sup>		34.785 m <sup>2</sup>	
<b>Surfaces commerciales</b>	234 m <sup>2</sup>		234 m <sup>2</sup>	
<b>Services Généraux</b> <i>(dont RIE 1 839 m<sup>2</sup>)</i>	4.011 m <sup>2</sup>		4.011 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL</b>	<b>39.030 m<sup>2</sup></b>		<b>39.030 m<sup>2</sup></b>	
SHON Immeuble BONAPARTE	15.000 m <sup>2</sup>		15.000 m <sup>2</sup>	

Situation géographique	30/06/2019		31/12/2018	
<b>Paris</b>	-		-	
<b>Région parisienne</b>	100%		100%	
<b>Province</b>	-		-	
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>		<b>100%</b>	

Le bâtiment du RIE appartient à la copropriété dans laquelle le groupe a une participation de 98,07%.

Aucun mouvement de patrimoine n'est intervenu au cours du premier semestre 2019.

Conformément à l'IFRS 8, les secteurs opérationnels doivent être présentés suivant la même segmentation que celle retenue à destination du décideur opérationnel par le reporting interne.

Le seul secteur opérationnel du Groupe FPN existant au 30 juin 2019 est constitué par la location de bureaux sur son site du Blanc Mesnil. Il s'agit là de l'unique source de revenus du Groupe dans l'attente de l'approbation du nouveau projet d'aménagement du site par la Mairie. Aussi n'est-il présenté qu'un seul secteur d'activité au titre de 2017 et 2018.

Au niveau régional, l'intégralité de l'activité est réalisée en région parisienne.

Compte de résultat par secteur d'activité :

en milliers d'€	Bureaux	Commerce	Hotels	Habitations	Non Affectable	TOTAL
Revenus locatifs	1					1
Charges locatives refacturées	131					131
Charges locatives globales	(1 890)					(1 890)
<b>Revenus nets de nos immeubles</b>	<b>(1 758)</b>					<b>(1 758)</b>
Variation de juste valeur des immeubles de placement	-					-
Résultat de cession d'immeubles de placement	-					-
<b>Résultat sectoriel</b>	<b>(1 758)</b>					<b>(1 758)</b>
Résultat des autres activités	-					-
Frais de personnel	(25)					(25)
Autres frais généraux	(167)					(167)
Autres produits et autres charges	(174)					(174)
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(358)					(358)
Dotations aux dépréciations des immeubles de placement	-					-
Reprises des dépréciations des immeubles de placement	21					21
Dotations aux autres amortissements et provisions	(18)					(18)
Reprises aux autres amortissements et provisions	-					0
Résultat de variation de périmètre	0					0
Produits et charges financières	(75)					(75)
Autres produits et charges hors exploitation	-					-
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>(2 553)</b>					<b>(2 553)</b>
Impôt sur les résultats	-					-
<b>Résultat net</b>	<b>(2 553)</b>					<b>(2 553)</b>

## Note 8. Engagements hors bilan

### 8.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé

#### 8.1.1. Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés liés au périmètre du groupe	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	30/06/2019 montant en milliers d'€	31/12/2018 montant en milliers d'€
Engagement de prise de participations	Néant	Néant	Néant
Autres	Néant	Néant	Néant

#### 8.1.2. Engagements reçus

Engagements hors bilan reçus liés au périmètre du groupe	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	30/06/2019 montant en milliers d'€	31/12/2018 montant en milliers d'€
Engagement reçus dans des opérations spécifiques	Néant	Néant	Néant
Autres	Néant	Néant	Néant

### 8.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement

#### 8.2.1. Engagements donnés

en milliers d'€	31/12/2018	30/06/2019	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Cautions données	3 712	0	0	-	-
Hypothèques <i>Montant de l'emprunt restant du majoré d'un coefficient 1.2</i>	4 454	0	0	-	-
Nantissement des loyers commerciaux	3 712	0	0	-	-

Les prêts bancaires ont été soldés au 15 mai 2019.



## **Hypothèques légales du trésor :**

La Direction Générale des finances publiques du Blanc-Mesnil a constitué précédemment des garanties propres à couvrir le montant des taxes foncières et taxes sur les bureaux pour lesquelles le groupe a demandé un délai de paiement.

Au 30 juin 2019, le montant global des hypothèques légales du trésor prises au titre de différents rôles de taxes foncières et de taxes sur les bureaux s'élève à 10 702 K€.

Dans le cadre de l'accord conclu avec la CCSF en juin 2016, une hypothèque de 1<sup>er</sup> rang avait été consentie sur l'immeuble BONAPARTE au profit du Trésor Public.

## **Autres engagements**

Le groupe n'a accordé à des tiers ni ligne de crédit non encore utilisée (lettres de tirages, ...) ni engagement de rachat de valeurs prêtées ou déposées en garanties.

### **8.2.2. Engagements reçus**

Néant

## **8.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe**

### **8.3.1. Engagements donnés**

La société AD INVEST avait nanti son fonds de commerce en garantie des impositions contestées à concurrence d'un montant de 61 K€ (cf. note 10.2).

### **8.3.2. Engagements reçus**

Le groupe n'a pas reçu d'engagements liés à des activités opérationnelles.

## **Note 9. Exposition aux risques**

Les principaux risques et les principales incertitudes pesant sur le Groupe sont relatés dans le paragraphe « Exposition aux risques » en notes 2.5 à 2.11 du rapport financier 2018.

Les expositions aux risques de taux, de liquidités, de contrepartie, d'assurance, de change et de détentions d'actions propres n'ont connu aucune évolution significative depuis l'ouverture du présent exercice.

Le principal risque réside dans la faiblesse du cash-flow liée à la vacance très importante du site d'autant plus que le Groupe a ré orienté l'exploitation du site dans le cadre du nouveau PLU. Néanmoins, les comptes ont été établis dans une perspective de continuité d'exploitation compte tenu du soutien financier de son actionnaire principal, la Société FIPP (cf. note 1.1).

## **Note 10. Autres informations**

### **10.1. Valorisation des immeubles de placement et actif net réévalué**

#### **Le site du Blanc-Mesnil <sup>1</sup>**

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.

Le 14 septembre 2019, le tunnelier affecté à la réalisation de la ligne 16 a été inauguré. Il devra creuser prochainement les 3,3 km entre Aulnay-sous-Bois et Le Blanc Mesnil.

Les effets du GPE se sont déjà fait sentir sur le nombre de logements construits : selon l’étude de l’APUR (Atelier Parisien d’Urbanisme) de septembre 2017, dans les 68 quartiers de gare du GPE, ce sont en moyenne 65 logements qui ont été autorisés à la construction chaque année entre 2000 et 2005, contre 129 pour la période 2006-2013.

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

#### **Les hypothèses de valorisation du patrimoine immobilier**

Aucune modification dans les hypothèses de valorisation du patrimoine immobilier du groupe n’est intervenue au cours de l’exercice.

Le portefeuille immobilier du groupe est constitué intégralement de biens situés au Centre d’Affaires Paris-Nord au Blanc-Mesnil (93). Le changement de PLU est devenu définitif le 2 juillet 2016 avec la fin de la période des recours possibles.

Suivant ce nouveau PLU, le Centre d’Affaires Paris Nord a été classé en zone UAb et fait partie des projets urbains de la Ville du Blanc-Mesnil. A ce titre, le site pourrait se transformer en un nouveau quartier de ville comprenant logements, activités tertiaires et équipements.

La surface constructible n’est cependant pas arrêtée à ce jour. Le nouveau PLU a cependant pérennisé la surface existante.

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.

En conséquence, dans l’attente de cette approbation et donc de la fixation de la surface constructible (pouvant varier à la hausse de celle existante dans des proportions importantes), la juste valeur des immeubles de placement basée sur les revenus et précédemment estimée par un expert indépendant ne peut plus être déterminée de manière fiable depuis l’exercice clos le 31 décembre 2015.

La norme IAS 40 précise que la méthode de la juste valeur doit être abandonnée au profit de la méthode du coût amorti dès lors que la juste valeur n’est plus déterminable de façon fiable. En conséquence, le Conseil d’Administration a appliqué pleinement les dispositions de la norme IAS 40 lors de la clôture des comptes arrêtés au 31 décembre 2015. Depuis cette date, l’ensemble immobilier détenu par le Groupe est valorisé selon la méthode du coût amorti. Il en est de même pour les comptes clos au 31 décembre 2018.

Au 30 juin 2019, la valeur nette comptable de l’ensemble immobilier classé en immeubles de placement est de 16 832 K€ contre 17 169 K€ au 31 décembre 2018.

---

<sup>1</sup> Site Le Grand Paris Express

## La détermination de l'Actif Net Réévalué

Au 30 juin 2019, l'actif net réévalué hors droit se détermine ainsi :

En milliers d'€	30/06/2019	31/12/2018
Capitaux propres consolidés part du groupe (y compris ORABSA pour 9 810 K€)	( 6 892 )	( 4 336 )
<b>ANR</b>	<b>( 6 892 )</b>	<b>( 4 336 )</b>

<b>ANR consolidé dilué en euro par action après conversion des ORA (nombre d'actions au 30/06/2019 : 233 344 826)</b>	<b>-0,030</b>	<b>-0,019</b>
---	---------------	---------------

ANR consolidé dilué en euro par action après conversion des ORA et exercice des BSA (nombre d'actions au 31/12/2018 : 578 876 150)	0,0179	0,0224
---	--------	--------

La conversion du solde des ORA non encore converties sur la base d'une action à émettre par ORA accroîtrait le nombre d'actions de 150.715.849 actions dont le nombre ressortirait alors à 233.344.826, l'ANR par action dilué de cette émission d'actions serait de - 0,030 €.

La souscription du solde des BSA non encore exercés, effectué au prix de 0,10 € par BSA, accroîtrait la situation nette de 17.277 K€ pour l'émission de 345.531.324 actions (2 actions créées par BSA) soit un ANR dilué par action après ORA et BSA de :

Actif Net Réévalué	10 385 K€
Nombre d'actions après conversion des ORA et exercice des BSA	578 876 150
ANR par actions	0,0179 €

## **10.2. Litiges**

Rappel :

La norme IFRIC 21, d'application obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, impose de constater dans les comptes consolidés semestriels la totalité de la charge annuelle de taxe foncière bien que celle-ci ne soit pas encore exigible à la date du 30 juin, ce qui représente une charge sur le premier semestre de 1 258 K€ en principal.

Au 30 juin 2019, les montants théoriquement dus par la société PAMIER – venant aux droits des sociétés AD INVEST et BLANAP – au titre des taxes foncières afférentes aux immeubles Bonaparte, Continental et Ampère sont les suivants :

Montants en milliers d'€

Entité d'origine	Impôts	Années	Principal	Règlements	Solde restant dus
SARL PAMIER	Majoration	2011	42		42
SARL PAMIER	Majoration	2012	72	72	0
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2013	620		620
SARL PAMIER	Majoration	2013	62		62
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2014	628		628
SARL PAMIER	Majoration	2014	63		63
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2015	637		637
SARL PAMIER	Majoration	2015	64		64
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2016	663		663
SARL PAMIER	Majoration	2016	66		66
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2017	660		660
SARL PAMIER	Majoration	2017	66		66
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2018	661		661
SARL PAMIER	Majoration	2018	66		66
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2019	330		330
SARL PAMIER	Majoration	2019	33		33
SCI BLANAP	Majoration	2012	37		37
SCI BLANAP	Majoration	2013	39		39
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2014	377		377
SCI BLANAP	Majoration	2014	39		39
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2015	400		400
SCI BLANAP	Majoration	2015	40		40
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2016	417		417
SCI BLANAP	Majoration	2016	42		42
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2017	408		408
SCI BLANAP	Majoration	2017	41		41
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2018	403		403
SCI BLANAP	Majoration	2018	40		40
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2019	202		202
SCI BLANAP	Majoration	2019	20		20
AD INVEST	Taxe Foncière	2012	38		38
AD INVEST	Majoration	2012	4		4
AD INVEST	Taxe Foncière	2013	40		40
AD INVEST	Majoration	2013	4		4
AD INVEST	Taxe Foncière	2014	187		187
AD INVEST	Majoration	2014	19		19
AD INVEST	Taxe Foncière	2015	189		189
AD INVEST	Majoration	2015	19		19
AD INVEST	Taxe Foncière	2016	197		197
AD INVEST	Majoration	2016	20		20
AD INVEST	Taxe Foncière	2017	195		195
AD INVEST	Majoration	2017	19		19
AD INVEST	Taxe Foncière	2018	194		194
AD INVEST	Majoration	2018	19		19
AD INVEST	Taxe Foncière	2019	97		97
AD INVEST	Majoration	2019	10		10
<b>TOTAUX</b>			<b>8 487</b>	<b>72</b>	<b>8 415</b>

Ces 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 (CGI, article 1517 et Ann. III du CGI, article 324 AA), et de la jurisprudence (CE

n°364676 SCI Royo et CE n° 369862 SCI la Haie des Roses du 16 février 2015) qui considère qu'un bien impropre à tout usage est définitivement sorti du champ d'application de la taxe foncière.

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

A ce jour, restent ainsi en cours d'instruction les réclamations portant sur les cotisations de taxes foncières dues au titre des années 2013 à 2018.

Par courrier du 26 mars 2019, l'administration fiscale a accordé à la société PAMIER un dégrèvement de 71 901 euros correspondant aux pénalités dues afférentes à la taxe foncière due au titre de l'année 2012.

S'agissant des taxes foncières 2013, la société PAMIER a engagé une réclamation visant la décharge de la taxe foncière afférente à l'immeuble Bonaparte, assortie d'une demande de sursis de paiement en date du 22/06/2015.

Les taxes foncières 2014 ont fait l'objet de deux réclamations distinctes par la société PAMIER (venant aux droits des sociétés AD INVEST et BLANAP) assorties de demandes de sursis de paiement en date des 22 juin 2015 et 23 juin 2015.

La taxe foncière 2015 demandée à la société PAMIER a fait l'objet d'une réclamation avec demande de sursis de paiement en date du 3 décembre 2015.

En décembre 2016, la taxe foncière 2016 a fait l'objet d'une réclamation avec demande de sursis de paiement. En réponse à la demande de constitution de garantie de l'administration fiscale du 13 février 2017 portant sur la taxe foncière 2016 (1,3 M €), la société PAMIER a proposé la constitution d'une hypothèque au profit du Trésor Public portant sur l'immeuble Bonaparte.

Le 31 janvier 2018, la taxe foncière 2017 a également fait l'objet d'une réclamation incluant une demande de sursis de paiement. Les services fiscaux ayant sollicité la constitution de garanties, la société a également proposé l'inscription d'une hypothèque sur l'immeuble Bonaparte.

Les cotisations de taxe foncière 2018 mises à la charge des sociétés PAMIER, SC BLANAP et AD INVEST ont fait l'objet d'une réclamation le 18 mars 2019 avec demande de sursis de paiement. A ce jour, l'administration n'a répondu à aucune de ces réclamations.

Elle n'a formulé une demande de constitution de garanties en lien avec les sursis de paiement demandés que pour les cotisations de taxes foncières dues au titre des années 2016 et 2017 et elle a confirmé à la société que le dossier faisait toujours l'objet d'une consultation de l'administration centrale.

La taxe foncière due par AD INVEST au titre de l'année 2012 d'un montant de 38 k €, ainsi que les pénalités y afférentes, a fait l'objet d'une contestation devant le tribunal administratif.

A l'exception de cette cotisation et pour les taxes afférentes à l'année 2012 et aux années antérieures, les sommes dues ont intégralement été payées selon des modalités d'échelonnement convenues avec les services fiscaux. Par suite, la société PAMIER a adressé aux services fiscaux une demande de remise de pénalités le 21 janvier 2019.

Il en va de même des taxes dues par le syndicat des copropriétaires dans lequel la société PAMIER détient 98,2% des millièmes.

### **10.3. Autres litiges**

#### **- Litige avec la société LACATON & VASSALARCHITECTE et VINOHRADY**

Par lettre de mission du 25 février 2013, la société FPN a confié à la société LACATON & VASSAL architecte, une étude de faisabilité pour la restructuration du site du Blanc Mesnil. En avril 2013, les sociétés ORCO PROPERTY GROUP et FPN ont donné pour mission à LACATON & VASSAL d'étudier l'aménagement pour la restructuration de l'ensemble immobilier du centre d'affaires Paris nord. Le 31 janvier 2014, un contrat de maîtrise d'œuvre était régularisé entre les sociétés VINOHRADY (promoteur immobilier), ORCO PROPERTY GROUP et le groupement de maîtrise d'œuvre (LACATON & VASSAL, PUECH, bureau d'études...). Après avoir payé les premières notes d'honoraires de LACATON & VASSAL, le promoteur (VINOHRADY) a cessé tout règlement. Le 20 octobre 2014, LACATON & VASSAL prononçait la résiliation du contrat aux torts exclusifs de VINOHRADY et d'ORCO PROPERTY GROUP.

Par assignation du 29 décembre 2014, LACATON & VASSAL a demandé la condamnation solidaire d'ORCO PROPERTY GROUP, PAMIER, FPN et VINOHRADY à payer les sommes de 396 K€ TTC au titre d'honoraires non réglés, de 193 K€ d'indemnité contractuelle de résiliation et de 100 K€ de dommages et intérêts pour résistance abusive.

Il convient de préciser que le 21 mars 2014, VINOHRADY a cédé à une société dénommée MALA STRANA sa créance sur PAMIER, correspondant à la facturation de la 1<sup>ère</sup> échéance consécutive au dépôt du permis de construire par LACATON & VASSAL, s'élevant à 528 K€ TTC. Le prix de cette créance devait être payé par MALA STRANA au plus tard le 30 septembre 2014 par chèque, virement, ou par remise, équivalente à ce montant, d'un nombre d'actions ou de titres donnant accès au capital de FPN. Il découle de l'assignation du 29 décembre 2014 que MALA STRANA n'a pas payé VINOHRADY.

Le 10 avril 2014, MALA STRANA a, à son tour, cédé sa créance de 528 K€ sur PAMIER à FPN. Cette cession de créance indique explicitement qu'elle correspond précisément à la facture de 528 K€ au titre de la 1<sup>ère</sup> échéance du contrat de promotion immobilière conclu entre PAMIER et VINOHRADY et cédé à MALA STRANA le 21 mars 2014. Le prix de cession a été réglé par FPN à MALA STRANA par l'attribution de 10 560 000 ORABSA FPN émises par décision de l'AGE du 16 juin 2014.

En octobre 2015, le groupement LACATON & VASSAL a pris des hypothèques judiciaires provisoires sur l'immeuble Continental appartenant à PAMIER, en garantie de sa prétendue créance. Toutefois, le groupement LACATON & VASSAL était dans l'obligation de signifier les bordereaux d'inscription dans les huit jours à PAMIER. Or, le groupement n'a jamais effectué cette notification. L'absence de notification rend en tout état de cause caduque ces hypothèques, qui ne pourront donner lieu à aucune exécution forcée future.

Le 27 septembre 2016, FPN ayant ainsi payé le prix de la créance ci-dessus, a assigné en intervention forcée, la société OTT PROPERTIES (ex MALA STRANA) afin d'obtenir sa condamnation à garantir FPN et PAMIER de toute condamnation éventuelle. La prochaine audience est fixée le 6 septembre 2017.

Par jugement du tribunal de commerce du 17 novembre 2016, le juge a constaté la résiliation du contrat de maîtrise d'œuvre aux torts de VINOHRADY, a condamné solidairement PAMIER et VINOHRADY à payer au groupement de maîtrise d'œuvre (LACATON & VASSAL et les autres intervenants) les sommes suivantes :

- 84 000 € HT avec intérêts moratoires à compter du 17 mars 2014 ;
- 144 000 € HT avec intérêts moratoires à compter du 24 juin 2014 sur la somme de 108 K€ HT et à compter du 24 octobre 2014 sur la somme de 36 K€ HT ;
- 193 000 € HT d'indemnité contractuelle, 20 000 € HT de dommages intérêts et 15 000 € article 700 ;

L'exécution provisoire ayant été ordonnée à hauteur de 200 K€, PAMIER a sollicité la suspension de celle-ci. Cependant, notre demande a été rejetée.

PAMIER a interjeté appel du jugement du 17 novembre 2016. Par arrêt du 23 novembre 2018, la cour d'appel a rendu sa décision.

En ce qui concerne le Groupement LACATON & VASSAL, l'arrêt confirme le principe des condamnations prononcées en première instance ainsi que des déboutés, et condamne VINOHRADY et PAMIER à payer au Groupement LACATON & VASSAL :

- Le paiement des phases PRE APS, APS et DPC, soit 228.000 € HT avec intérêts moratoires,
- La somme de 20 000 € à de dommages-intérêts,
- L'indemnité de résiliation accordée qui est portée de 193.500 € à 213.900 € sans taxe
- La somme de 15.000 € à titre d'article 700 CPC en première instance et la somme de 15.000 € à titre d'article 700 CPC en appel.

En ce qui concerne VINOHRADY, la cour considère que la résiliation du contrat de promotion immobilière a fait l'objet d'un accord des deux parties. Par réformation du jugement, la cour, au motif que la résiliation du contrat de promotion immobilière est intervenue après le dépôt du dossier de demande de permis de construire, décide que VINOHRADY est bien fondée à se faire payer par PAMIER les deux premières échéances contractuelles du contrat de promotion immobilière, soit 528 K€ TTC (échéances à la signature du contrat) et 1 584 K€ TTC (échéance à l'obtention du permis). En outre, PAMIER est condamnée à payer 15 K€ à VINOHRADY d'article 700

Un pourvoi en cassation a d'ores et déjà été introduit. Nos chances de succès en cassation sont sérieuses. La cour d'appel confond le fait générateur en prenant en compte la date du dépôt de permis de construire et non la date d'obtention de celui-ci, comme cela est prévu dans le contrat de promotion immobilière pour condamner PAMIER à verser la somme de 1 584 K€ TTC. Il s'agit donc d'un moyen sérieux de cassation.

De plus, la somme de 528 K€ a été réglée via l'attribution d'ORABSA. Or, la cour a écarté la question des cessions de créance et donc du paiement intervenu par PAMIER. Il s'agit également d'un moyen de cassation.

Enfin, il y a un doublon sur les condamnations car est intégrée dans la condamnation de PAMIER à verser à VINOHRADY, la somme de 528 K€ TTC, la condamnation prononcée à l'encontre de VINOHRADY et de PAMIER par la cour d'appel en faveur du groupement LACATON & VASSAL. Ce point sera également soulevé devant la Cour de cassation.

En parallèle, PAMIER et FPN ont assigné le 27 septembre 2016, la société OTT PROPERTIES en intervention forcée pour n'avoir jamais reversé les fonds au groupement LACATON & VASSAL. Par jugement du 8 février 2018, le Tribunal de commerce de Paris a refusé de joindre cette instance avec l'instance principale. Aucun recours n'étant ouvert contre ce jugement, PAMIER et FPN ont assigné VINOHRADY le 13 juin 2018 en intervention forcée et en appel en garantie devant le Tribunal de Commerce de Paris dans la procédure de mise en cause d'OTT PROPERTIES. Le délibéré relatif à cette jonction est fixé au 3 octobre 2019.

Le Groupe FPN et son conseil considèrent les moyens de cassation importants et a, à ce titre, uniquement provisionné le risque LACATON & VASSAL à hauteur de 550 K€ (intérêts compris).

#### - **Litige avec SOCOTEC**

Par assignation en référé d'heure à heure du 23 décembre 2016, SOCOTEC a demandé la suspension des travaux de démolition de l'immeuble Continental entrepris par PAMIER sous astreinte de 5000 € et la remise en état des locaux. Par ordonnance de référé du 6 février 2017 signifiée le 7 mars 2017, le juge a rejeté les demandes de SOCOTEC et l'a condamnée à payer la somme de 1500 € d'article 700.

Par ailleurs, à la suite du congé délivré à SOCOTEC pour le 30 septembre 2016, nous avons diligenté une procédure en fixation de l'indemnité d'occupation. Nous réclamons la somme annuelle de 135 K€ HT/HC.

SOCOTEC réclame la somme de 100 K€ au titre de l'indemnité d'éviction provisionnelle dans l'attente d'une fixation de l'indemnité d'éviction définitive par un expert judiciaire.

L'expert judiciaire a rendu son rapport définitif début juin 2019 : il conclut à une indemnité d'éviction à hauteur de 42 K€ et une indemnité d'occupation annuelle à hauteur de 65 K€ à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2016.

Dans ses dernières écritures déposées le 3 juillet 2019, Pamier demande à ce que l'indemnité d'éviction soit fixée à hauteur de 33 K€ et que l'indemnité d'occupation annuelle soit fixée à hauteur de 132 K€.

La procédure se poursuit.

La provision existante à la précédente clôture, 42 K€, a été maintenue au 30 juin 2019.



#### 10.4. Parties liées

Au titre du premier semestre 2019, les opérations suivantes sont intervenues :

- a) la société mère : Néant
- b) les entités qui exercent un contrôle conjoint ou une influence notable sur l'entité : Néant
- c) les filiales et sous filiales du groupe FPN : l'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés du Groupe ont été neutralisées dans le cadre des retraitements de consolidation.
- d) les entreprises associées : Néant
- e) les coentreprises dans lesquelles l'entité est un co-entrepreneur : Néant
- f) les principaux dirigeants de l'entité ou de sa société mère ; Néant
- g) les autres parties liées :

En milliers d'€ Nature de prestations	Nom de l'entité liée	Nature du lien	Solde au bilan	Impact sur résultat
Emprunt ORABSA	FIPP	Dirigeants/Administrateurs communs	-7 536	
Emprunt courant	FIPP	Dirigeants/Administrateurs communs	-12 434	

#### 10.5. Effectifs

Au 30 juin 2019, l'effectif du Groupe est composé d'un mandataire social rémunéré.

Au titre du premier semestre 2019, la rémunération brute des organes de direction de la société FPN (Président Directeur Général) s'élève à 18 K€.

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

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

Les engagements de retraite ne sont pas significatifs (effectif faible et date d'embauche récente) et ne sont donc pas provisionnés.

## **10.6. Résultat par action**

Le résultat de base par action est déterminé en divisant le résultat revenant aux actionnaires du Groupe par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation durant la période écoulée.

Le résultat dilué par action est déterminé en divisant le résultat revenant aux actionnaires du Groupe par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation durant la période écoulée majoré du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires résultant de la conversion des actions potentielles dilutives, ORA et BSA.

En référence au paragraphe 43 de la norme IAS 33, les effets anti dilutifs sur le résultat par action de la conversion des actions potentielles ne doivent pas être prises en compte.

Dans le cas des ORA et BSA existantes au 30 juin 2019 (comme au 31 décembre 2018), leur conversion aurait un effet anti dilutif (diminution de la perte par action).

	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Résultat net part du groupe (en milliers d'€)	<b>-2 553</b>	<b>-3 803</b>
Nombre moyen pondéré d'actions	<b>81 949 835</b>	<b>82 608 429</b>
<b>Résultat par action (en €)</b>	<b>-0,031</b>	<b>-0,046</b>

## **Note 11. Evènements postérieurs à la clôture**

Aucun événement significatif n'est intervenu postérieurement au 30 juin 2019.

**RAPPORT SEMESTRIEL POUR LA PERIODE**  
**DU 1<sup>er</sup> JANVIER AU 30 JUIN 2019**

## **1. ACTIVITE AU COURS DE LA PERIODE**

Le Groupe FONCIERE PARIS NORD réalise l'intégralité de son chiffre d'affaires dans le secteur de l'immobilier de bureaux sur le site du « Centre d'Affaires Paris Nord », au Blanc Mesnil (93)

Au 30 juin 2019, le patrimoine immobilier du Groupe représente une surface totale d'environ 52 000 m<sup>2</sup> exclusivement située en région parisienne dans le Centre d'Affaires Paris-Nord au Blanc-Mesnil (93). Le bâtiment, abritant le Restaurant Inter-Entreprises (RIE) et représentant environ 4 000 m<sup>2</sup>, appartient pour sa part au syndicat de copropriété du Centre d'Affaires dans lequel le Groupe a une participation de 98,07%.

Le chiffre d'affaires du premier semestre 2019 s'est élevé à 132 K€ (loyers 1 K€ et charges refacturables 131 K€) contre 160 K€ au premier semestre 2018 (loyers 22 K€ et charges refacturables 138 K€).

Dans le cadre de la décision prise en juillet 2017 de rechercher un acquéreur pour l'ensemble immobilier situé à Blanc Mesnil, le Groupe a continué ses efforts pour rendre libre de toute location le site, ce qui explique la baisse du chiffre d'affaires.

A la date d'arrêté des comptes, il ne reste plus aucun locataire, le dernier locataire de l'immeuble Ampère étant sorti début avril 2019 à la suite de la conclusion d'un protocole d'accord de résiliation anticipée.

L'immeuble Le Bonaparte est totalement mis à nu et le curage du Continental s'était poursuivi jusqu'à la fin de l'année 2018.

En août 2019, la société a obtenu le permis de démolir l'immeuble Le Continental.

## **2. EVENEMENTS IMPORTANTS DE LA PERIODE**

### **2.1 Continuité d'exploitation**

Les comptes semestriels 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<sup>er</sup> juillet 2019 au 30 juin 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.

Au 30 juin 2019, les deux prêts bancaires sont intégralement soldés.

- La cession projetée du site fait toujours l'objet de négociations avec différents acteurs. Pour faciliter cette cession, la société a déposé des permis de démolir pour les immeubles Le Continental et Le Bonaparte en août 2019. A date, le permis de démolir l'immeuble Le Continental a été obtenu. Des demandes de devis ont été faites pour réaliser les travaux.

Par ailleurs, le dernier locataire du site est parti depuis avril 2019.

- Dans le litige opposant la filiale PAMIER au groupement LACATON & VASSAL & 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 somme 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.

Dans l'attente de l'examen de son pourvoi, le groupe considère pouvoir apporter les garanties nécessaires pour qu'aucun décaissement n'intervienne suite à ce jugement.

Afin de déterminer les besoins financiers de la filiale PAMIER, différentes hypothèses de date de cession de celle-ci ont été prises en compte 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.

La société FIPP, par l'intermédiaire de son Président, Richard LONSDALE-HANDS, a renouvelé son soutien financier à FONCIERE PARIS NORD lors des Conseils d'Administration du 3 septembre 2018 et du 26 décembre 2018. Il s'est engagé à compléter son engagement précédent à hauteur de 6 200 K€ pour la période 2018/2019 pour le porter au maximum à 13 100 K€, dans la limite des besoins du Groupe. Ces besoins complémentaires comprenaient le remboursement des prêts bancaires pour 4 700 K€.

Au 30 juin 2019, l'avance FIPP s'élève à 12 434 K€. Les besoins complémentaires jusqu'au 31 décembre 2019 s'élèveraient à 550 K€, ce qui porterait l'avance totale à 13 000 K€ au 31 décembre 2019.

Les besoins de trésorerie du premier semestre 2020 ont également été revus. Ils s'élèveraient à 970 K€.

La société FIPP, par l'intermédiaire de son Président, Richard LONSDALE-HANDS, s'est engagé à apporter son soutien financier pour cette période à FONCIERE PARIS NORD, dans la limite de ses besoins. Les besoins complémentaires pour la période 2020 seront présentés à un prochain Conseil d'Administration d'ici fin décembre 2019.

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.

- Les taxes foncières et les taxes sur les bureaux restant donc dues au 30 juin 2019 s'élèvent à 8,1 M€, hors majorations, pour les années 2012 à 2019.

Concernant les années 2014, 2015, 2016, 2017 et 2018, les taxes foncières ne sont pas exigibles car elles font l'objet de réclamations assorties de demandes de sursis de paiement sur lesquelles l'Administration n'a pas encore statué.

La Société estime que les différentes procédures toujours en cours doivent lui permettre de rechercher une solution amiable avec l'Administration.

- Un jugement de la Cour d'appel de Paris du 14 septembre 2018 a confirmé la décision de 1<sup>ière</sup> 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 est provisionné pour 175 K€

Sur la base de ces hypothèses, l'équilibre de trésorerie est donc assuré jusqu'au 31 décembre 2019 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 sursis à paiement en cours et des garanties hypothécaires prises par l'Administration fiscale.

## 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 M<sup>2</sup> 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.

Le 14 septembre 2019, le tunnelier affecté à la réalisation de la ligne 16 a été inauguré. Il devra creuser prochainement les 3,3 km entre Aulnay-sous-Bois et Le Blanc Mesnil.

Les effets du GPE se font déjà sentir sur le nombre de logements construits : selon l'étude de l'APUR (Atelier Parisien d'Urbanisme) de septembre 2017, dans les 68 quartiers de gare du GPE, ce sont en moyenne 65 logements qui ont été autorisés à la construction chaque année entre 2000 et 2005, contre 129 pour la période 2006-2013.

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

Compte tenu des éléments de ce nouveau PLU, la méthode d'évaluation du patrimoine immobilier est la méthode du coût amorti depuis les comptes clos au 31 décembre 2015. En effet, dans le cadre de la norme d'IAS 40 « immeubles de placement », la juste valeur du patrimoine immobilier n'est plus déterminable de façon fiable pour les raisons suivantes :

- la surface actuelle est de 53 000 M<sup>2</sup> en l'état. La surface constructible n'est pas arrêtée à ce jour et ne peut être estimée de manière suffisamment fiable. Le nouveau PLU permettrait la construction de 87 500 M<sup>2</sup> 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.

Au 30 juin 2019, toujours en application de la méthode du coût amorti, la valeur nette du patrimoine s’élève à 16 832 K€ (prenant en compte 358 K€ de dotations aux amortissements et la reprise de provisions sur dépréciation de 21 K€) contre 17 169 K€ au 31 décembre 2018.

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.

### **3. COMPTES CONSOLIDES CONDENSES**

Les capitaux propres consolidés de votre Groupe s’élèvent à – 6 892 K€ pour un total de bilan de 18 888 K€.

L’actif de votre Société comprend essentiellement :

- des immeubles de placement (évalués au coût amorti) pour un montant de 16 832 K€,
- des immobilisations corporelles et en cours pour 384 K€ correspondant essentiellement à trois parkings, du matériel de bureaux et du mobilier y compris le mobilier du restaurant inter-entreprises,
- des immobilisations financières pour 217 K€ essentiellement composées par des dépôts et cautionnements versés aux syndicats des immeubles,
- des créances nettes clients pour 563 K€ (dont 538 K€ sur les deux syndicats de copropriétés),
- des autres créances pour 738 K€ qui concernent des créances de TVA pour 510 K€ et des créances diverses pour 105 K€ et 109 K€ de produits à recevoir relatifs à la demande de remise gracieuse des pénalités sur les taxes foncières ayant fait l’objet d’un plan d’apurement accordé en 2016 par la CCSF.

Le passif de votre Société comprend essentiellement :

- des dettes financières courantes de 12 766 K€ dont :
  - o 292 K€ correspondant à la composante dette des ORA, soit le montant actualisé des intérêts à verser aux porteurs et dont l’échéance est inférieure à 1 an,
  - o 12 434 K€ de dettes à l’égard de la société FIPP,
- des dettes financières non courantes pour 78 K€, correspondant à la composante dette des ORABSA (montants actualisés des intérêts versés aux porteurs à échéance supérieure à 1 an),
- des provisions pour risques et charges à hauteur de 767 K€ sans évolution par rapport au 31 décembre 2018,
- des dettes fournisseurs pour 2 118 K€, dont 1 572 K€ concernent les Syndicats de copropriété du centre sur lesquels il est rappelé que le Groupe dispose d’une créance de 217 K€ au titre des versements antérieurs de dépôts de garantie et un total de créances et d’avances faites de 538 K€. Le solde net ressort à 817 K€ dont 720 K€ correspondent aux taxes foncières pour lesquelles la copropriété a engagé des contestations et faisant l’objet de sursis de paiement ;
- des dettes fiscales et sociales pour 9 955 K€ qui s’analysent principalement pour 9 107 K€ de provisions pour taxe foncière (y compris 1 377 K€ au titre de 2019 conformément à IFRIC 21), pour 681 K€ de taxe sur les bureaux pour 159 K€ de TVA et 8 K€ de dettes sociales,
- le poste autres dettes d’un montant de 61 K€ concerne un avoir à établir suite au départ d’un locataire.

Le résultat net part du Groupe FONCIERE PARIS NORD est une perte de 2 553 K€. Il comprend principalement les éléments suivants :

- un chiffre d’affaires de 132 K€ composé de loyers pour 1 K€ et de refacturations de charges pour 131 K€,
- des charges liées à votre patrimoine immobilier pour 1 890 K€, l’écart avec les charges refacturées est dû d’une part aux charges non refacturables et d’autre part aux charges non refacturées en raison des locaux vacants,
- des autres frais généraux pour 167 K€ dont 77 K€ d’honoraires d’audit et de comptabilité,
- des salaires et charges sociales pour 25 K€,

- des autres produits et charges pour un total négatif de 174 K€ comprenant principalement 120 K€ de pénalités et majorations de retard sur les taxes foncières et de bureaux,
- des dotations aux amortissements des immeubles de placement pour 358 K€ et de reprises de provisions pour dépréciation de ces immeubles pour 20 K€ ;
- des dotations aux amortissements et aux provisions nettes de reprises pour 18 K€ ;
- Les autres éléments constituant le résultat proviennent du résultat financier négatif de 75 K€, dont 73 K€ de charges financières se rapportant aux emprunts auprès des établissements financiers soldés sur la période.

#### **4. PRINCIPAUX RISQUES**

Les principaux risques et les principales incertitudes pesant sur le Groupe sont relatés dans le paragraphe « Exposition aux risques » en notes 2.5 à 2.12 du rapport financier 2018.

Les expositions aux risques de taux, de liquidités, de contrepartie, d'assurance, de change et de détentions d'actions propres n'ont connu aucune évolution significative depuis l'ouverture du présent exercice.

Le principal risque réside dans l'absence de cash-flow lié à la vacance importante du site dans le cadre de son redéploiement. Néanmoins, les comptes ont été établis dans une perspective de continuité d'exploitation (cf. note 1.1 du présent rapport).

Les litiges en cours ainsi que leur évolution sont relatés en notes 10.2 et 10.3 des annexes aux comptes consolidés semestriels

#### **5. SITUATION ET VALEUR DU PATRIMOINE**

La situation et la valeur du patrimoine ainsi que le calcul de l'actif net réévalué (ANR) sont décrits en note 10.1 des annexes aux comptes consolidés semestriels.

#### **6. PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES**

Les principales transactions réalisées entre les parties liées sont listées dans la note 10.4 des annexes aux comptes consolidés semestriels.

#### **7. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE**

Aucun événement significatif n'est intervenu postérieurement au 30 juin 2019.

#### **Le Conseil d'Administration**

# **FONCIERE PARIS NORD**

*Société anonyme au capital de 826 289,77 euros*

*Siège social : 15 rue de la Banque 75002 PARIS*

*542 030 200 RCS PARIS*

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**  
**SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE**  
**PERIODE DU 1<sup>ER</sup> JANVIER AU 30 JUIN 2019**

**S &W Associés**  
65, rue de la Boétie  
75008 PARIS

**AUDIT PLUS**  
110, Bd Jean Jaurès  
92100 BOULOGNE BILLANCOURT



**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**  
**SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE**  
**PERIODE DU 1<sup>ER</sup> JANVIER AU 30 JUIN 2019**

**FONCIERE PARIS NORD**

Société anonyme au capital de 826 289,77 euros  
15, rue de la Banque  
75002 PARIS

Aux actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société Foncière Paris Nord, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

**I. Opinion sur les comptes consolidés**

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

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

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 1.1 « Continuité d'exploitation » de l'annexe aux comptes semestriels consolidés condensés qui décrit les conditions dans lesquelles le principe de continuité d'exploitation a été retenu pour l'arrêté des comptes semestriels consolidés condensés.

**II. Vérification spécifique**

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

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

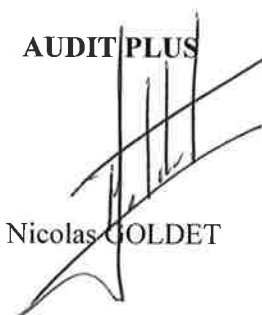
Fait à Paris et Boulogne Billancourt, le 27 septembre 2019

**S & W ASSOCIES**



Maryse LE GOFF

**AUDIT PLUS**



Nicolas GOLDET