



**Rapport financier
semestriel 2014**



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

FPN - Comptes Consolidés au 30 juin 2014

BILAN CONSOLIDE

(milliers d'euros)	30/06/2014	31/12/2013
Actif		
Immeubles de placement	13 750	14 000
Immobilisations en cours	1 242	564
Actifs corporels	50	55
Actifs incorporels		
Actifs financiers	217	217
Total actifs non courants	15 260	14 836
Créances commerciales	1 530	1 120
Autres créances	3 653	2 997
Autres actifs courants	50	53
Immeubles destinés à la vente		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	50	121
Total actifs courants	5 283	4 292
TOTAL ACTIF	20 543	19 127
Passif		
Capital	43	565
Réserve légale	56	56
Réserves	(3 721)	(1 931)
Résultat net consolidé	(1 116)	(2 311)
Total Capitaux Propres, part du groupe	(4 737)	(3 621)
Intérêts minoritaires		
Total Capitaux Propres	(4 737)	(3 621)
Passifs financiers non courants	6 040	
Provisions pour risques et charges		
Total des dettes non courantes	6 040	
Passifs financiers courants	7 804	12 698
Dépôts et Cautionnement	249	240
Dettes commerciales	4 652	4 529
Dettes fiscales et sociales	5 465	4 688
Autres dettes	1 037	592
Autres passifs courants	33	
Total des dettes courantes	19 240	22 748
Total dettes	25 280	19 127
TOTAL PASSIF	20 543	19 127

FPN - Comptes Consolidés au 30 juin 2014

ETAT CONSOLIDE DU RESULTAT GLOBAL

(milliers d'euros)	30/06/2014	30/06/2013
RESULTATS CONSOLIDES		
Loyers	589	641
Charges locatives refacturées	372	260
Charges locatives globales	(1 192)	(1 413)
Revenus nets de nos immeubles	(230)	(512)
Résultat des activités annexes	(9)	(81)
Résultat de cession des immeubles destinés à la vente		
Frais de personnel	(177)	(95)
Autres frais généraux	(208)	(284)
Autres produits et autres charges	474	(132)
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	()	
Variation de valeur des immeubles de placement	(250)	(168)
Dotations aux autres amortissements et provisions	(605)	(235)
Reprises aux autres amortissements et provisions	42	103
Résultat opérationnel avant cession	(963)	(1 404)
Dotation aux dépréciations des immeubles destinés à la vente		
Résultat de cession d'immeubles de placement		
Résultat de variation de périmètre		
Résultat opérationnel	(963)	(1 404)
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		
- Coût de l'endettement financier brut	(159)	(60)
Coût de l'endettement financier net	(159)	(60)
Autres produits et charges financiers	5	
Autres produits et charges hors exploitation		
Résultat avant impôts	(1 116)	(1 465)
Impôt sur les résultats		
Résultat net	(1 116)	(1 465)
Intérêts minoritaires		
Résultat net part du groupe	(1 116)	(1 465)
Résultat par action		
Résultat de base par action (en €)	-0.257	-0.337
Résultat dilué par action (en €)	-0.257	-0.337
Résultat par action des activités poursuivies		
Résultat de base par action (en €)	-0.257	-0.337
Résultat dilué par action (en €)	-0.257	-0.337
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL		
Résultat net	(1 116)	(1 465)
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		
Réévaluation des immobilisations		
Impôts		
Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres		
Résultat Global	(1 116)	(1 465)
<i>(Résultat net et gains et pertes comptabilisés en capitaux propres)</i>		
Résultat global - part groupe	(1 116)	(1 465)
Résultat global - part des minoritaires		

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Part du groupe				Capitaux propres part des Minoritaires	Total capitaux propres
	Capital	Réserves liées au capital	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres part groupe		
Capitaux propres au 01/01/2013	15 000	672	-16 982	-1 310		-1 310
Affectation des gains et pertes						
Opérations sur capital	-14 435	-616	15 051			
Paiements fondés sur des actions						
Opérations sur titres auto détenus						
Dividendes						
Résultat net de l'exercice			-2 311	-2 311		-2 311
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				0		0
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres			-2 311	-2 311		-2 311
Variation de périmètre						
Capitaux propres au 01/01/2014	565	56	-4 242	-3 621		-3 621
Affectation des gains et pertes						
Opérations sur capital	-522		522			
Paiements fondés sur des actions						
Opérations sur titres auto détenus						
Dividendes						
Résultat net de l'exercice			-1 116	-1 116		-1 116
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres						
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres			-1 116	-1 116		-1 116
Variation de périmètre						
Capitaux propres au 30/06/2014	43	56	-4 836	-4 737		-4 737

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE (K euros)

		30/06/2014	30/06/2013
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		(1 117)	(1 465)
<u>Élimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie</u>			
Variation de juste valeur		250	168
Autres retraitements IFRS		75	
Dotations et reprise d'amortissements et de provisions		564	(132)
Plus values/moins values de cession			
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		(228)	(1 429)
Coût de l'endettement net		84	60
Charge d'impôt (y compris impôts différés)			
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	A	(144)	(1 237)
Impôts versés	B		
Variation du BFR lié à la variation de périmètre	C		
Variation du BFR lié à l'activité		(400)	943
Flux net de trésorerie généré par l'activité	D=A+B+C	(544)	(294)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations		(36)	
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			
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	E	(36)	0
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Augmentation de capital			
Versées par les actionnaires de la société mère			
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées			
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		1 212	130
Remboursements d'emprunts		(628)	
Intérêts nets versés		(84)	(61)
Incidence des variations de périmètre			
Autres flux liés aux opérations de financement		9	
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	F	509	69
Variation de trésorerie nette	D+E+F	(71)	(225)
Variation de trésorerie nette		(71)	(225)
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		121	230
Découverts bancaires			
VMP			
		121	230
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		50	4
Découverts bancaires			
VMP			1
		50	5

SOMMAIRE

Note 1.	Faits caractéristiques de la période.....	2
Note 2.	Référentiel comptable	6
	Adoption de la méthode de la juste valeur pour les immeubles de placement.....	6
	Normes et interprétations entrées en vigueur au 1er janvier 2014.....	6
Note 3.	Saisonnalité de l'activité.....	7
Note 4.	Utilisation d'estimations	7
Note 5.	Périmètre de consolidation	7
5.1.	Evolution du périmètre de consolidation.....	7
5.2.	Organigramme du groupe	7
Note 6.	Notes annexes : bilan.....	9
6.1.	Immeubles de placement.....	9
6.2.	Actifs financiers non courants.....	11
6.3.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	11
6.4.	Autres Actifs Courants.....	11
6.5.	Capitaux propres	12
6.6.	Passifs financiers courants et non courants.....	12
6.7.	Autres dettes :	13
6.8.	Revenus nets des immeubles.....	15
6.9.	Résultat opérationnel	15
6.10.	Résultat net	16
Note 7.	Secteurs opérationnels.....	17
Note 8.	Engagements hors bilan	19
8.1.	Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé.....	19
8.1.1.	Engagements donnés	19
8.1.2.	Engagements reçus	19
8.2.	Engagements hors bilan liés aux opérations de financement.....	19
8.2.1.	Engagements donnés	19
8.2.2.	Engagements reçus	20
8.3.	Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe	20
8.3.1.	Engagements donnés	20
8.3.2.	Engagements reçus	20
Note 9.	Exposition aux risques	20
Note 10.	Autres informations	21
10.1.	Juste valeur des immeubles de placement et actif net réévalué.....	21
10.2.	Litiges	24
10.2.1.	Autres litiges.....	25
10.3.	Parties liées.....	27
10.4.	Effectifs.....	27
10.5.	Résultat par action	28
Note 11.	Événements postérieurs à la clôture	28
11.1.	Prise à bail.....	28
11.2.	Création Business Center.....	28

Note 1. Faits caractéristiques de la période

1.1. Mandat ad hoc

Le Président du Tribunal de Commerce de Paris a, le 29 avril 2013, nommé Maître Laurent Le Guernevé, administrateur judiciaire, en qualité de mandataire ad hoc, avec la mission d'assister le dirigeant des sociétés SARL PAMIER, SCI BLANAP et SARL AD INVEST dans le cadre des discussions avec le Crédit Foncier, la Sade et FIPP et toute autre partie afin de parvenir à la formalisation de l'accord permettant le financement et le bon déroulement du projet de restructuration immobilière envisagé et d'assurer la pérennité de leurs activités. Le Président du Tribunal de Commerce a fixé la durée de la mission du mandataire à quatre mois qui, en cas de besoin justifié, pourra être prorogée sur demandes des dirigeants légaux. Une réunion a eu lieu avec des représentants du Crédit Foncier le 11 juillet 2013.

Au terme de la première phase de quatre mois, les négociations n'ont pas abouti à la signature d'un accord. Le représentant légal des sociétés PAMIER, AD INVEST et BLANAP a sollicité auprès du Président du Tribunal de Commerce de Paris le renouvellement de la mission de Maître Laurent Le Guernevé, pour une durée de quatre mois.

Le 14 octobre 2013, la prolongation a été obtenue pour 3 mois à compter du 29 août 2013.

Le mandataire ad hoc avait tout d'abord formulé au Crédit Foncier une demande de report de 30 mois des échéances d'amortissement de prêt. Cette offre ayant été rejetée, Messieurs Jean-François Ott et Alain Dumenil ont alors conjointement formulé une offre de rachat de la créance du Crédit Foncier de France (CFF) qui a elle aussi été refusée. La dernière réunion du 22 Octobre 2013, où étaient présents des représentants du CFF et de la SADE a permis d'aboutir à un accord de principe visant au rééchelonnement de la dette bancaire pour 24 mois, en contrepartie d'un remboursement partiel.

Le 18 mars 2014, un protocole d'accord a pu être signé entre FONCIERE PARIS NORD, PAMIER, AD INVEST, BLANAP avec leurs principaux créanciers que sont les banques SADE, et le Crédit Foncier, ainsi que FIPP et OTT PROPERTIES sous le contrôle de Maître Laurent Le Guernevé, nommé conciliateur à cet effet. Ce protocole d'accord permet de restructurer les modalités de remboursement du capital en une seule échéance in fine, soit le 18 mars 2016 sous les conditions suivantes :

- Apport par les sociétés FIPP et OTT PROPERTIES de 900K€ permettant de rembourser en partie les arriérés en capital ainsi que la totalité des intérêts échus. Cet Apport de 900 K€ a été réalisé.
- Conversion de la totalité de la dette FIPP en instrument financier donnant exclusivement accès au capital de la société FONCIERE PARIS NORD ;
- Fusion de BLANAP, PAMIER et AD Invest au plus tard le 31 décembre 2014.
- Majoration des taux d'emprunt à compter du 1er janvier 2014 : Euribor 3 mois+3% (contre Euribor 3 mois +1,25%, 1,30% ou 1,88% précédemment).

Cette opération nécessaire à la pérennité de la société va permettre de faciliter la réalisation du projet de rénovation de l'ensemble du site actuellement à l'étude.

1.2. Préavis de départ locataire

Après avoir déposé un congé, un locataire situé au 4ème étage du bâtiment Ampère sur une surface de 799 m² est parti du Centre d'Affaires le 7 mai 2014.

Un locataire détenant trois baux d'une surface totale de 2 500 m² environ, situé dans l'immeuble Continental, a déposé un congé pour un départ effectif le 16 juin 2014 pour deux baux et le 31 juillet 2014 pour un autre.

Hormis ces départs, il n'y a aucune autre modification sur l'état locatif.

Des demandes de location émanant d'entreprises situées sur le périmètre du centre ainsi que de sociétés en cours de création nous parviennent régulièrement, consolidant ainsi les efforts de commercialisation déployés sur le site.

1.3. Prise à bail

Une société a souscrit à un bail précaire, à partir du 1er janvier 2014 et jusqu'au 30 juin 2014, une surface de 200 m² au 2ème étage du bâtiment des Services Généraux (RIE).

Du 1er mai au 30 juin 2014, cinq nouveaux locataires ont pris à bail sur le bâtiment Ampère une surface totale représentant 477 m² environ.

1.4. Licenciements

Le Groupe FONCIERE PARIS NORD a procédé à six licenciements pour motifs économiques. Ces licenciements couvraient des fonctions supports et incluaient notamment trois agents de maintenance, deux hôtesse d'accueil, et un agent d'entretien.

1.5. Fusion

Dans le cadre du protocole de renégociation des crédits bancaires signé le 18 mars 2014, les Société PAMIER, AD'INVEST et BLANAP se sont engagées à regrouper, au sein de PAMIER l'ensemble du patrimoine immobilier appartenant aux dites sociétés. Il est à noter que PAMIER détient 100% du capital de BLANAP (qui a des activités similaires à celles des sociétés AD'INVEST et PAMIER) et de AD'INVEST.

A l'issue de ces opérations de restructuration par concentration des activités et de simplification du schéma Groupe, la société PAMIER sera propriétaire de la quasi-totalité des immeubles composant le centre d'affaire PARIS NORD. Enfin, cette fusion rentre également dans une politique globale de rationalisation des coûts sur l'ensemble de la société FONCIERE PARIS NORD.

Le traité de fusion a été déposé le 10 juin 2014 au Greffe du Tribunal de Commerce de Paris. La fusion est effective depuis le 21 juillet 2014. Cette opération n'aura aucune incidence sur les comptes consolidés de l'exercice en cours.

1.6. Capitalisation des créances non bancaires

Au titre du même Protocole évoqué ci-dessus, sur demande expresse des créanciers bancaires de ses filiales, la Société s'était engagée à convoquer une assemblée générale extraordinaire pour décider d'une émission de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à son capital et à laquelle devaient souscrire plusieurs de ses créanciers non bancaires (notamment la société FIPP qui s'y était d'ailleurs engagée dans le cadre du Protocole) par compensation avec les créances qu'ils détiennent sur la Société, ce qui revient à « capitaliser » ces dernières.

Le Protocole a fait l'objet d'une constatation en date du 3 avril 2014 par le Président du Tribunal de Commerce de Paris, conformément à l'article L. 611-8 I du Code de Commerce.

L'assemblée générale mixte de la Société qui s'est tenue le 16 juin 2014 (sur deuxième convocation) a décidé, au terme de sa dixième résolution, le principe d'une émission d'obligations remboursables en actions (les « ORA ») assorties de bons de souscription d'actions (les « BSA »), (les ORA et les BSA ensemble, les « ORABSA »), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de titulaires de créances non bancaires sur la Société, et a délégué au conseil d'administration les pouvoirs à l'effet de fixer les caractéristiques définitives des ORABSA et de mettre en œuvre cette émission.

Cette opération permettra donc à la Société (i) de convertir définitivement en capital près de 10M€ de dettes non bancaires lors du remboursement des ORA en actions, celui-ci devant intervenir au plus tard le 16 juillet 2019, étant précisé que ces instruments financiers sont néanmoins comptabilisés en quasi-fonds propres dès leur émission, et (ii) de lever des fonds propres complémentaires lors de l'exercice des BSA attachés aux ORA.

1.7. 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 1er juillet 2014 au 30 juin 2015 a été établi sur la base des principales hypothèses suivantes :

- Aucun remboursement d'emprunt en principal dus aux banques Crédit Foncier et Sade n'a été pris en compte dans le budget de trésorerie compte tenu de l'accord conclu le 18 mars 2014
- Les décaissements de taxe foncière sont limités à 20 000 € par mois pour Pamier et une provision de 200 000 € est allouée à la taxe foncière exigible,
- L'encaissement du litige avec Adyal au cours de la période.
- Les performances économiques actuelles du site du fait d'un taux de vacance de 82% ne permettent pas d'assurer l'équilibre de trésorerie pour les dépenses courantes et l'apurement des différentes dettes, dont celles de taxes foncières énoncées précédemment. Aussi, les sociétés Ott Properties et FIPP par l'intermédiaire de leurs représentants, Jean-François Ott et Richard Lonsdale-Hands, ont renouvelé leur soutien financier à Foncière Paris Nord lors du Conseil d'Administration s'étant tenu le 21 novembre 2014 et se sont engagés à apporter 850.000 euros au cours des douze prochains mois.

Sur la base de ces hypothèses, l'équilibre de trésorerie est donc assuré sur douze mois, à condition que le solde de dette relative à la taxe foncière, indiqué au tableau récapitulatif au paragraphe 10.2 « Litiges », non pris en compte dans ce budget, puisse faire l'objet d'un étalement

B – Point d'avancement Projet

Dans le prolongement de l'étude préalable réalisée par ORCO en 2012 et 2013 et de ses conclusions, en accord avec les préconisations du conseil d'administration s'étant tenu le 23 Janvier 2014, un Contrat de Promotion Immobilière a été signé le 17 février 2014 entre PAMIER et une filiale française d'ORCO.

Ce contrat prévoyait la réhabilitation complète du bâtiment Le Bonaparte rebaptisé ARCANIA sous diverses conditions suspensives et résolutoires. C'est ainsi que le 3 mars 2014, un permis de construire a pu être déposé aux services techniques de la municipalité du Blanc-Mesnil.

A ce jour, la direction étudie la possibilité de rendre mixte l'affectation de l'ARCANIA, ce qui nécessite une nouvelle autorisation d'urbanisme et un nouveau permis de construire.

Un groupe d'administrateurs de Foncière Paris Nord a rencontré le 16 mai 2014, Monsieur Thierry Meignen, nouvellement élu à la fonction de Maire, lequel a confirmé tout son intérêt pour le projet dans son ensemble concernant le Centre d'Affaires Paris Nord. Le principe de mixité (activités-logements) du site est bien intégré comme étant le seul moyen d'assurer la pérennité et la viabilité économique du site. Dans un courrier en date du 10 juillet 2014, le nouveau maire a réaffirmé par écrit son vif intérêt au projet de réhabilitation du Centre d'Affaires, il a notamment annoncé une évolution prochaine du zonage du PLU qui permettrait de réaliser des logements dès la première partie du projet sur l'ex immeuble Bonaparte. La révision du PLU sur l'ensemble du territoire communal sera concomitante à celle concernant le projet du Centre d'Affaires. Elle a été lancée lors du conseil municipal du 15 juillet 2014.

Compte tenu du départ prévu de Jean-François Ott de la direction d'ORCO PROPERTY GROUP et donc de sa filiale VINOHRADY et en tenant compte des conséquences futures (principalement l'arrêt des activités en France), PAMIER a jugé bon de résilier le Contrat de promotion immobilière, le 2 mai 2014.

1.8. Réduction du capital social

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 juin 2014, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du Rapport spécial des Commissaires aux Comptes et conformément aux dispositions de l'article L.225-204 du Code de Commerce, a décidé de réduire le capital social d'un montant de 521 306,16 euros pour le porter de 564 748,34 euros à 43 442,18 euros par apurement des pertes comptabilisées dans les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et régulièrement approuvés. Le capital social est fixé à la somme de 43 442,18 euros divisé en 4.344.218 actions ordinaires entièrement libérées.

Note 2. Référentiel comptable

Les comptes consolidés condensés au 30 juin 2014 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.

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 2013.

Les comptes semestriels sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l’exercice 2013, à l’exception d’un changement de méthode mis en place à compter du 1^{er} janvier 2014 et des évolutions de normes, ci-dessous, décrites :

Adoption de la méthode de la juste valeur pour les immeubles de placement

Soucieuse d’améliorer la qualité de l’image financière du groupe FPN, la direction a souhaité abandonner la valorisation des immeubles de placement au coût amorti pour adopter, à compter du 1^{er} janvier 2014, la méthode de la juste valeur suivant en cela la recommandation de l’EPR (European Public Real Estate Association) qui préconise une telle pratique.

Selon la méthode de la juste valeur, après son enregistrement initial au coût, chacune des valorisations de l’immeuble de placement s’effectue à la juste valeur qui est définie comme le montant pour lequel un actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans les conditions du marché; elle représente donc le prix du marché à la date de l’évaluation.

Les variations de juste valeur d’un immeuble de placement, profits ou pertes, sont enregistrées dans le résultat de l’exercice.

Cette nouvelle pratique constitue un changement de méthode comptable qui doit faire l’objet d’une application rétrospective, les données antérieures doivent être retraitées comme si la nouvelle méthode s’était toujours appliquée.

L’impact du retraitement rétrospectif du changement de méthode est limité et peut être synthétisé comme suit :

En K€ Poste du bilan	2013 données historiques	2013 données issues de la nouvelle méthode
Immeubles de placement	14 005	14 000
Autres immobilisations corporelles	564	568
Réserves consolidées	-1 949	-1 931
Résultat 2013	-2 293	-2 311

Normes et interprétations entrées en vigueur au 1er janvier 2014

Les amendements de normes et les interprétations qui entrent en vigueur en nos comptes au 1^{er} janvier 2014, sont :

- IAS 32 amendée « Présentation ; compensation d’actifs financiers et de passifs financiers » ;
- IAS 36 amendée « Informations à fournir sur la valeur recouvrable des actifs non financiers » ;
- IAS 39 et IFRS 9 amendées « Novation de dérivés et maintien de la comptabilité de couverture » ;
- IAS 27 amendée « Etats financiers individuels » ;
- IAS 28 amendée « Participation dans les entreprises associées et dans des coentreprises » ;
- IFRS 10 « Etats financiers consolidés » ;

- IFRS 11 « Accords conjoints » ;
- IFRS 12 « Informations à fournir sur les participations dans les autres entités » ;
- IFRS 10, 11, 12 amendées « Dispositions transitoires » ;
- IFRS 10, 11, 12 et IAS 27 amendées « Entités d'investissement » ;

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

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'évolution au cours de la période. Les comptes consolidés condensés couvrent la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2014. 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.

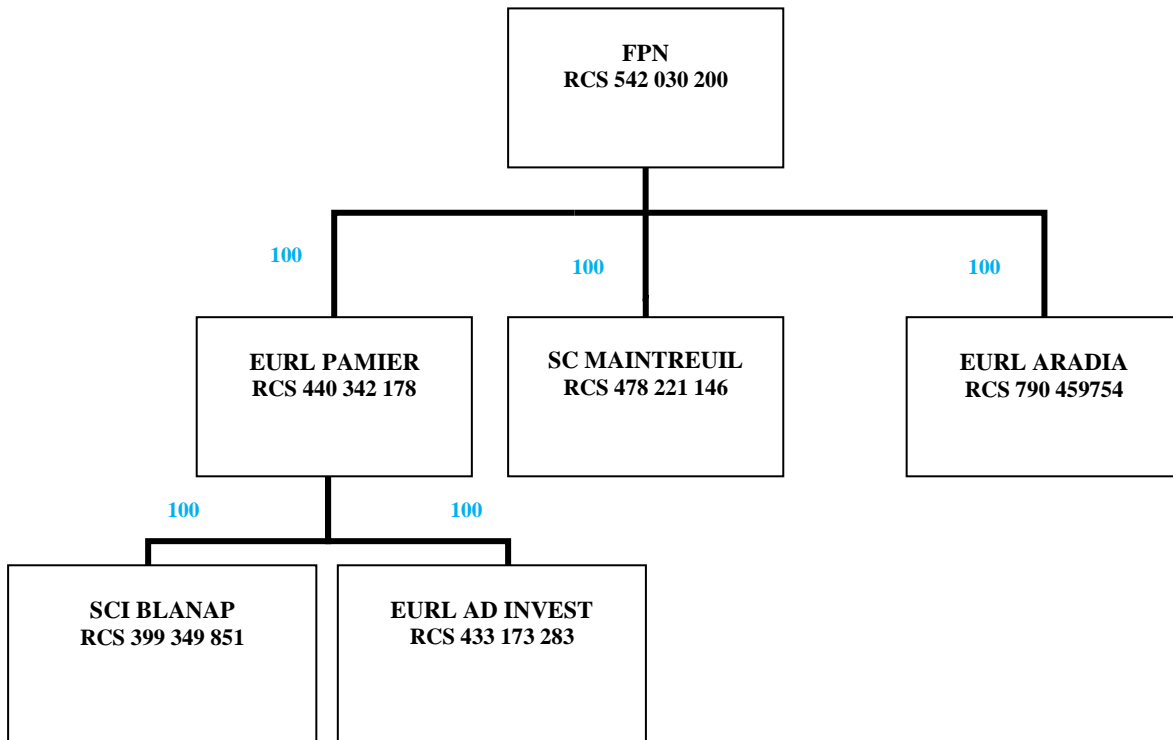
Le périmètre de consolidation du Groupe FPN est composé des sociétés suivantes :

SOCIETES		2014		2013		Méthode de consolidation au 30/06/2013
		% contrôle	% d'intérêts	% contrôle	% d'intérêts	
SA	FPN					Société mère
SNC	MAINTREUIL	100%	100%	100%	100%	IG
EURL	PAMIER	100%	100%	100%	100%	IG
SC	BLANAP	100%	100%	100%	100%	IG
EURL	AD INVEST	100%	100%	100%	100%	IG
EURL	ARADIA	100%	100%	100%	100%	IG

5.2. Organigramme du groupe

Au 30 Juin 2014, toutes les sociétés du groupe ont leur siège social au 15, rue de la Banque à Paris 2^{ème} depuis le 15 mars 2012.

Le siège social de la société PAMIER a été transféré au Centre d’Affaires Paris Nord, 183, avenue Descartes – 93153 Le Blanc Mesnil, suite à la fusion avec les sociétés BLANAP et AD Invest intervenue le 21 juillet 2014.



Note 6. Notes annexes : bilan

6.1. Immeubles de placement

Variation de la juste valeur des immeubles de placement

en milliers d'€	Juste Valeur 31/12/2013	Acquisition/Cession d'immobilisations	Variation de juste valeur	Juste Valeur 30/06/2014
Immeubles de placement	14 000		-250	13 750
TOTAL	14 000		-250	13 750

en milliers d'€	Juste Valeur 31/12/2012	Acquisition/Cession d'immobilisations	Variation de juste valeur	Juste Valeur 31/12/2013
Immeubles de placement	14 000	242	-242	14 000
TOTAL	14 000	242	-242	14 000

Au 30 juin 2014, l'ensemble immobilier a fait l'objet d'une expertise immobilière qui a été confiée à la société DTZ Valuation France 8, rue de l'Hôtel de Ville 92200 Neuilly Sur Seine qui a établi une juste valeur de l'ensemble immobilier à 13.750 K€

La variation de juste valeur (-250K€) est enregistrée en résultat au poste « variation de juste valeur des immeubles de placements.

La juste valeur établie relève du niveau 3 dans la hiérarchie des justes valeurs telle que définie par la norme IAS 13 ; ce niveau n'a pas connu de variation par rapport aux chiffres présentés au titre de l'exercice précédent

Les techniques d'évaluation et des données d'entrées utilisées sont largement décrites dans la note 10.1, où figure également l'évolution du marché immobilier qui conditionne la juste valeur.

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

en milliers d'€	Val. brute 31/12/2013	Acquisitions	Variations de périmètre	Cessions	Réévaluation	Val. brute 30/06/2014
Actifs incorporels	1					1
Terrains	5					5
Immobilisations en cours	564	679				1 242
Autres actifs corporels	104					104
TOTAL	673	679	0	0	0	1 352

en milliers d'€	Val. brute 31/12/2012	Acquisitions	Variations de périmètre	Transfert	Réévaluation	Val. brute 31/12/2013
Actifs incorporels	1					1
Terrains	5					5
Immobilisations en cours	91	564		-91		564
Autres actifs corporels	96	8				104
TOTAL	193	572	0	-91	0	673

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

milliers d'€	31/12/2013	Dotations	Variation périmètre	Dépréciation pour perte de valeur	Reprise suite à cession et mise au rebut	Reclassement	30/06/2014
Immobilisations incorporelles	1						1
Terrain	-						-
Immobilisations en cours	-						-
Autres actifs corporels	55	4					59
TOTAL	56	4					60

milliers d'€	31/12/2012	Dotations	Variation périmètre	Dépréciation pour perte de valeur	Reprise suite à cession et mise au rebut	Reclassement	31/12/2013
Immobilisations incorporelles	-	1					1
Terrain	-						-
Immobilisations en cours	-						-
Autres actifs corporels	46	8					55
TOTAL	46	8					56

Les immobilisations incorporelles sont composés de logiciels qui sont entièrement amortis.

Les terrains sont constitués par 2 parking de stationnement qui antérieurement était présentés en immeubles de placement et qui ont été transférés en immobilisations corporelles, leur méthode de valorisation étant demeurée la méthode du coût amorti.

Les immobilisations en cours se décomposent en

- 203 K€comptabilisé sur l'exercice, engagés pour la création d'un Business Center (Cf.11.2) ;
- 1.039 K€se rapportant au projet de l'ARCANIA (dont 476 K€au titre de l'exercice).

6.2. Actifs financiers non courants

Actifs financiers en K€	31/12/2013	Augmentations	Diminutions	30/06/2014	Echeance		
					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	-	-

Les actifs financiers non courants n'ont pas connu de variation au cours de la période.

6.3. Trésorerie et équivalents de trésorerie

en milliers d'€	30/06/2014	31/12/2013
Sicav monétaires		
Disponibilités	50	121
TOTAUX	50	121

6.4. Autres Actifs Courants

Créances en milliers d'€	30/06/2014	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans	31/12/2013
Créances commerciales	1 530	1 530	-	-	1 120
Autres créances	3 653	3 653	-	-	2 997
Autres actifs courants	50	50	-	-	53
Trésorerie et équivalents de trésorerie	50	50	-	-	121
Total	5 282	5 282	-	0	4 291

Au 30 juin 2014, les autres créances sont principalement composées de :

- TVA pour 1.591K€ dont :
 - o TVA déductible sur fournisseurs de biens et services : 861 K€
 - o TVA sur factures non parvenues : 474 K€
- Fournisseurs débiteurs pour 1.492 K€ principalement les avances aux syndicats pour 972 K€
- Créances diverses pour 121 K€
- Charges à étaler se rapportant à la mise en place des ORABSA pour 410 K€

Dans le litige avec la société ADYAL, l'arrêt de la Cour de Cassation du 8 avril 2014 a annulé la décision de la cour d'appel de Versailles, défavorable au groupe et a replacé les parties en l'état où elles se trouvaient après la première instance qui avait accordé des réparations au groupe pour un montant de 466 K€ Cette créance a donc été constatée. La partie adverse ayant interjeté appel, la créance a été entièrement dépréciée.

Cependant, nos conseils ont pu s'apercevoir que la déclaration de saisine d'Adyal était entachée d'une irrégularité ce qui entrainerait sa nullité et rendrait le jugement du 30 mai 2011 immédiatement exécutoire.

En conséquence, le produit à recevoir ADYAL, bien que déprécié comptablement a été intégré dans le budget de trésorerie pour 466 K€

Les autres actifs courant au 30 juin 2014 sont composées des « Charges constatés d'avances » pour 50 K€ (dont 43 K€ pour l'assurance).

6.5. Capitaux propres

Au 30 juin 2014, le capital social, composé de 4 344 218 actions ordinaires pour un montant global de 43.442,18 € est entièrement libéré. Les actions sont nominatives ou au porteur.

Les mouvements sur le nombre d'actions et le montant du capital social sont relatés dans la partie 1.8 de la présente annexe.

6.6. Passifs financiers courants et non courants

Au 30 juin 2014, le montant total des passifs financiers s'élève à 7 804 K€ contre 12 698 K€ au 31 décembre 2013.

Dettes en milliers d'€	30/06/2014	31/12/2013
Passifs non courants		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit > 1 an	6 040	-
Emprunts et dettes financières diverses	-	-
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	6 040	0
Passifs courants		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an (1)		6 593
Emprunts et dettes financières diverses < 1 an	7 740	5 853
Intérêts courus	63	252
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	7 804	12 698
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	13 844	12 698

Depuis l'exercice 2009, les échéances de remboursement du capital des emprunts du groupe n'avaient pas été honorées.

Ces reports de fait des remboursements de capital, et l'absence d'accord formalisé avec les établissements financiers au 30 juin 2013 constituaient une entorse formelle aux termes des contrats d'emprunts, susceptibles d'entraîner la déchéance de leur terme et leur exigibilité immédiate.

Aussi, conformément à la stricte application de la norme IAS 1, l'ensemble du capital restant dû des emprunts bancaires était reclassé en passif financier courant au 31 décembre 2013.

Le 18 mars 2014, un protocole d'accord a été signé avec les banques prêteuses (SADE et CCF) (cf. paragraphe 1.1)

Il formalise les nouvelles conditions suivantes :

- Le remboursement de la totalité du capital restant dû in fine au 18 mars 2016,
- La définition d'un nouveau taux d'intérêt à compter du 1^{er} janvier 2014 qui est l'Euribor 3 mois +3%.

Conformément à la norme IAS 39.39, cet accord constitue une modification substantielle des emprunts bancaires existants et doit être enregistré comme l'extinction des passifs financiers initiaux et la comptabilisation de nouveaux passifs.

La décomptabilisation des « anciens passifs », enregistrés au TIE, a amené à la constatation d'une charge d'intérêt de 75 K€

Par ailleurs, la dette des emprunts auprès des établissements financiers a été reclassée en dette financière non courant, leur échéance étant supérieure à un an à la date de la présente clôture.

Enfin, les emprunts et dettes diverses sont constituées des prêts consentis par les sociétés FIPP (6.936 K€) et Ott Properties (804 K€) qui ont renoncé à percevoir toute rémunération sur les avances faites au groupe.

Ces emprunts doivent faire l'objet d'une capitalisation (Cf.1.6).

Etablissement	Échéance du prêt	Fréquence de révision du taux	Taux	Intérêts 2014	Valeur au 30/06/14 (en K€)	Parts en K€			
						< 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 à 5 ans	à + 5 ans
Taux Variables									
Crédit Foncier	mars 2016	Trimestriel	EURIBOR 3M + 3%	45	2 692			2 692	
SADE	mars 2016	Trimestriel	EURIBOR 3M + 3%	114	3 348			3 348	
				159	6 040			6 040	
FIPP					6 936		6 936		
OTT PROPERTIES					804		804		
TOTAL				159	13 780		7 740	6 040	

Il est rappelé que les dettes non bancaires des actionnaires FIPP et OTT PROPERTIES sont destinées à être converties en ORBASA (Cf. supra point 1.1 et point 1.6).

6.7. Autres dettes :

Dettes en milliers d'€	30/06/2014	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans	31/12/2013
Dépôts et cautionnement	249	249	-	-	240
Fournisseurs	4 652	4 652	-	-	4 529
Dettes fiscales et sociales	5 465	5 465	-	-	4 688
Autres dettes	1 037	1 037	-	-	592
Autres passifs courants	33	33	-	-	
Total	11 436	11 436	-	0	10 049

Le poste dettes fiscales et sociales se compose principalement:

- Charges à payer de taxe foncière	3.824 K€(Cf. note 10.2 sur les litiges)
- TVA collectée	156 K€
- TVA sur factures à établir	296 K€
- TVA à payer	320 K€
- TVA sur clients douteux	251 K€
- Charges à payer de taxe sur les bureaux	506 K€
- Dettes de personnel et de charges sociales	110 K€

Analyse du poste Autres dettes :

- Clients avoirs à établir pour 451 K€ dont 428 K€ au titre des redevances de charges 2009, 2010, 2011 et 2012,
- Dettes vis-à-vis de l'AMF pour 25 K€
- Dette afférente au contrat de promotion immobilière pour 528 K€ TTC dont la contrepartie est comptabilisée en immobilisation en cours (440 K€ HT),
- Clients créditeurs pour 6 K€

Notes annexes : compte de résultat

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

6.8. Revenus nets des immeubles

	30/06/2014	30/06/2013
Loyers	589	641
Charges locatives refacturés	372	260
Charges locatives globales	(1 192)	(1 413)
Revenus nets des immeubles	(230)	(512)

Les revenus nets négatifs sont la conséquence d'un taux de vacance significatif (82%).

Les prestations de services de la société ARADIA au syndicat de copropriété sont comptabilisées dans le poste «charges locatives refacturées» pour 112 K€ au 30 juin 2014, justifiant la variation de ce poste par rapport à la période précédente (ces prestations ont été mises en œuvre postérieurement au 30 juin 2013).

6.9. Résultat opérationnel

	30/06/2014	30/06/2013
Revenus nets des immeubles	(230)	(512)
Revenus des autres activités	(9)	(81)
Frais de personnel	(177)	(95)
Autres frais généraux	(208)	(284)
Autres produits et autres charges	474	(132)
Variation de valeur des immeubles de placement	(250)	(168)
Dotations aux autres amortissements et provisions	(605)	(235)
Reprises de dépréciations	42	103
Résultat net d'exploitation	(963)	(1 404)
Dotation aux dépréciations des immeubles destinées à la vente		
Résultat Opérationnel	(963)	(1 404)

Les revenus des autres activités sont constitués du seul résultat de l'exploitation du Restaurant Inter-Entreprises (RIE).

La juste valeur des immeubles baisse de 250 K€, de 14.000 K€ au 31 décembre 2013 à 13.750 K€ à la présente clôture.

L'adoption avec une application rétrospective de la méthode de valorisation à la juste valeur des immeubles de placement n'a qu'une incidence formelle sur l'état consolidé du résultat global. En effet la valeur des immeubles au coût amorti au 30 juin 2013 était égale à leur juste valeur ; il en résulte que la variation de valeur au coût amorti qui était traduite au travers des postes de dotations et de reprises aux amortissements et aux dépréciations se révèle égale à la variation de juste valeur telle qu'elle est dorénavant présentée.

En K€ Poste de l'état du résultat	30/06/2013	30/06/2013
	données historiques	données issues de la nouvelle méthode
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	-310	
Dotations aux dépréciations des immeubles de placement	-194	
Reprises aux amortissements des immeubles de placement	336	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		-168
Impact sur le résultat	-168	-168

Les « autres produites et charges » enregistrent pour 466 K€ les produits d'indemnisation accordés en 1ère instance au groupe dans le litige qui l'oppose à la société ADYAL. En effet, la Cour de Cassation dans son arrêt du 8 avril 2014 a cassé le jugement d'appel qui était défavorable et replace les parties en l'état qui était le leur à la suite de la décision de 1ère instance. Toutefois, eu égard à la possibilité d'un nouvel appel de la partie adverse, ce produit n'est pas certain et la créance correspondante a été totalement dépréciée au 30 juin 2014, expliquant ainsi la variation du poste « dotations aux autres amortissements et provisions » (Cf. note 10.2.1 sur les litiges).

Les dotations aux autres amortissements et provisions se décomposent ainsi :

- Dépréciation de la créance liée au litige ADYAL (Cf. supra) 466 K€
- Dépréciation des créances des clients 135 K€
- Amortissements des autres immobilisations 4 K€

Les reprises aux autres amortissements et provisions (42 K€) ne concernent que les créances clients.

6.10. Résultat net

	30/06/2014	30/06/2013
Résultat Opérationnel	(963)	(1 404)
<i>Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie</i>		
<i>Coût de l'endettement financier brut</i>	(159)	(61)
Coût de l'endettement financier net	(159)	(61)
Autres produits et charges financiers	5	
Autres produits et charges hors exploitation		
Résultat avant impôts	(1 116)	(1 465)
Impôts sur les sociétés		
Résultat net	(1 116)	(1 465)

Les intérêts sur emprunts de 159 K€ incluent :

- Les intérêts prévus par le protocole bancaire (25 K€) ;
- Les intérêts courus depuis la date du protocole jusqu'à la date de clôture de la période (59 K€) ;
- La charge de 75 K€ résultant de la décomptabilisation des emprunts (Cf. note 6.6). La charge est égale à l'annulation du différentiel existant entre la valeur des emprunts en consolidation, enregistrés au TIE, et leur valeur nominale au moment du protocole.

Conformément à IAS 12, aucun actif d'impôt différé n'a été comptabilisé au titre des pertes de l'exercice 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 2014, la surface du patrimoine immobilier du Groupe se répartit comme suit :

Nature du patrimoine			Situation géographique		
	30/06/2014	31/12/2013		30/06/2014	31/12/2013
Bureaux <i>(dont 3 218 m2 de réserves)</i>	34.785 m ²	34.785 m ²	Paris	-	-
Surfaces commerciales	234 m ²	234 m ²	Région parisienne	100%	100%
Services Généraux <i>(dont RIE 1 839 m2)</i>	4.011 m ²	4.011 m ²	Province	-	-
TOTAL	39.030 m²	39.030 m²	TOTAL	100%	100%
SHON Immeuble BONAPARTE	15.000 m ²	15.000 m ²			

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 2014.

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.

Or, depuis la restructuration de 2009, l'exploitation du groupe FPN s'est concentrée sur la seule activité de locations de bureaux en la seule localisation du Blanc Mesnil.

La direction envisage le résultat opérationnel, les politiques de risque, d'investissement, d'endettement et de rentabilité sur la globalité du site du Blanc Mesnil. Le reporting est organisé dans ce sens.

Aussi n'est-il présenté qu'un seul secteur d'activité au titre de 2013 et 2014.

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

Compte de résultat par secteur d'activité

en K€	Bureaux	Commerce	Hotels	Habitations	Non Affectable	TOTAL
Revenus locatif	589					589
Charges locatives refacturées	372					372
Charges locatives globales	(1 192)					(1 192)
Revenus nets de nos immeubles	(230)					(230)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	(250)					(250)
Résultat de cession d'immeubles de placement						
Résultat sectoriel	(480)					(480)
Résultat des autres activités	(9)					(9)
Frais de personnel	(177)					(177)
Autres frais généraux	(208)					(208)
Autres produits et autres charges	474					474
Dotations aux autres amortissements et provisions	(605)					(605)
Reprises aux autres amortissements et provisions	42					42
Produits et charges financières	(154)					(154)
Autres produits et charges hors exploitation						
Résultat avant impôts	(1 116)					(1 116)
Impôt sur les résultats						
Résultat net	(1 116)					(1 116)

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)	30/06/2014 montant en K€	31/12/2013 montant en K€
Engagements de prise de participations	Néant	Néant	Néant
Autres	Projet de fusion		Néant

Ainsi qu'il l'est indiqué à la note 1.5, dans le cadre du protocole conclu avec les banques prêteuses le 18 mars 2014, les sociétés BLANAP et AD Invest ont fusionné avec la société PAMIER qui les détenait à 100%. La date effective de fusion est le 21 juillet 2014.

8.1.2. Engagements reçus

Engagements hors bilan reçus liés au périmètre du groupe	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	30/06/2014 montant en K€	31/12/2013 montant en K€
Engagements reçus dans des opérations spécifiques	Projet de capitalisation des créances	9 576	Néant

Au terme du projet de capitalisation des créances non bancaires décrit à la note 1.6 et auquel la société FIPP s'est engagée, cette dernière, eu égard au montant de créances à convertir en ORABSA, détiendra le contrôle du groupe FPN.

8.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement

8.2.1. Engagements donnés

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

en milliers d'€uros	31/12/2013	30/06/2014	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Cautions données	6 668	6 040		6 040	
Hypothèques <i>Montant de l'emprunt restant du majoré d'un coefficient 1.2</i>	8 001	7 248		7 248	
Nantissement des loyers commerciaux	6 668	6 040		6 040	

Les durées des engagements étant liées à celles des emprunts, elles ont été ventilées selon les mêmes modalités que les échéances des emprunts suite au protocole intervenu le 18 mars 2014.

Hypothèques légales du trésor :

La Direction Générale des finances publiques du Blanc-Mesnil a constitué des garanties propres à couvrir le montant des taxes foncières pour lesquelles le groupe a demandé un sursis légal de paiement.

Pour la société BLANAP à hauteur de 373 K€ en ce qui concerne la Taxe Foncière 2012.

Pour la société PAMIER à hauteur de 719 K€ en ce qui concerne la Taxe Foncière 2012 et 620 K€ en ce qui concerne la Taxe Foncière 2013.

Nantissements Garanties et Sûretés :

La société PAMIER a nanti l'intégralité des parts sociales composant le capital social de la société BLANAP, au profit de la SADE jusqu'à complet remboursement des fonds empruntés auprès de cet établissement bancaire.

Dans le cadre du protocole signé avec les banques (cf. 1.5 ci-dessus), la SADE s'est engagée à donner mainlevée en temps utile du nantissement dont elle bénéficie sur les parts sociales détenues par Pamier dans Blanap.

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 a nanti son fonds de commerce en garantie des impositions contestées à concurrence d'un montant de 61 K€ (cf. note 11.2.1).

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 note 2.7 du rapport financier 2013.

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 importante constatée sur le site. Néanmoins, les comptes ont été établis dans une perspective de continuité d'exploitation (cf. note 1.7).

Note 10. Autres informations

10.1. Juste valeur des immeubles de placement et actif net réévalué

Le marché de l'investissement :

Le marché de l'immobilier d'entreprise en France a démarré l'année en trombe avec l'enregistrement au 1^{er} semestre 2014 d'un volume d'engagements de 11,5 milliards d'euros soit une hausse de 72 % par rapport à la même période en 2013. Le marché français renoue avec des niveaux inédits depuis le début de la crise, signant sa meilleure performance, sur un semestre, depuis 2007. 8,3 milliards d'euros ont été investis en Île-de-France au 1^{er} semestre 2014, soit 72 % des montants engagés dans l'Hexagone.

Source : Cushman & Wakefield

Le marché de l'immobilier de bureaux en Ile-de-France :

Le marché locatif de bureaux en Ile-de-France enregistre une hausse de la demande placée de 24% au 1^{er} semestre 2014, par rapport au 1^{er} semestre 2013 soit 1 128 500 m² de bureaux commercialisés.

Dans un marché globalement offreur dans lequel les loyers sont tirés vers le bas, les utilisateurs n'hésitent plus à faire jouer la concurrence et mènent de manière presque systématique une renégociation de leurs baux existants parallèlement à la recherche de nouveaux locaux.

La vacance reste relativement stable à 7,4%.

Ile-de-France	S1 2013	S1 2014	Evolution
Demande placée cumulée	911 800 m ²	1 128 500 m ²	24%
Offre immédiate	3 684 000 m ²	3 887 000 m ²	5,50%
Taux de vacance immédiat	7,10%	7,40%	
Loyer prime	760 €/m ²	735 €/m ²	
Loyer de première main	320 €/m ²	345 €/m ²	
Loyer de seconde main	319 €/m ²	310 €/m ²	

Sources : DTZ / JLL

Les livraisons de bureaux en Ile-de-France devraient dépasser 810 000 m² en 2014, en hausse de 7% par rapport à 2013. L'essentiel de ces livraisons ont fait l'objet d'une pré-commercialisation et il reste aujourd'hui moins de 300 000 m² à placer. Près d'un million de m² de bureaux sont actuellement en chantier pour une livraison en 2015.

Le site du Blanc-Mesnil

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 ».

En effet, dès 2022, la ville du Blanc-Mesnil bénéficiera des aménagements prévus dans le cadre du projet du « Grand Paris » avec deux nouvelles stations de métro dont une au sein du Parc Jean Duclos (face au Centre d'Affaires Paris Nord).

Le développement de ce nouveau réseau de transports augmentera l'attractivité du site pour les entreprises désirant rationaliser leurs coûts immobiliers tout en maintenant des installations agréables.

Les hypothèses de valorisation du patrimoine immobilier

Le portefeuille du groupe, constitué intégralement de biens situés au Centre d'Affaires Paris-Nord au Blanc-Mesnil (93) a fait l'objet d'une expertise réalisée par la société DTZ Eurexi, 8 rue de l'Hôtel de Ville -92522 Neuilly-sur-Seine Cedex et valorisée selon des hypothèses existantes à la date du 30 juin 2014.

L'expertise a été réalisée, comme pour les exercices précédents, selon des critères définis dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et appliquées par l'ensemble des sociétés foncières cotées.

L'expert immobilier a retenu la méthode par DCF (Discounted Cash Flow), la méthode par le rendement et la méthode par comparaison à l'exception du bâtiment Bonaparte pour lequel il a retenu une méthode par comparaison de la charge foncière compte tenu de la démolition partielle de celui-ci.

DTZ mentionne la présence d'amiante dans certains matériaux, qui seraient selon les rapports techniques en sa possession, en bon état de conservation.

- La méthode par DCF (Discounted Cash Flow)

Les hypothèses suivantes ont été retenues :

Pour l'Ampère et le Continental la durée du cash-flow s'étale sur 4 ans avec une indexation annuelle des loyers de + 1,5% la première année et 2% les années 2 à 4 et une progression des valeurs locatives de + 1% chaque année ;
La probabilité de départ est fixée de 25 à 100 % selon les cas avec un vide locatif de 12 mois pour la signature d'un bail 3/6/9. Le taux de vacance structurelle est de 30 % pour l'Ampère et 30 % pour le Continental.

La stratégie de commercialisation de la vacance temporaire est la suivante :

Pour l'immeuble Ampère, est prévue une prise à bail dans 24 mois de 4 497 m² de bureaux et 688 m² d'archives, du local commercial en rez-de-chaussée de 234 m² et de 155 places de stationnement (vide, travaux et franchise compris). Dans 36 mois, commercialisation de 4 497 m² de bureaux, 688 m² d'archives et de 155 places de stationnement (vide, travaux et franchise compris).

Pour le Continental, dans 24 mois, commercialisation de 2 243 m² de bureaux, 147 m² d'archives et 76 places de stationnement (vide, travaux et franchise compris). Dans 36 mois, commercialisation de 2 243 m² de bureaux, 147 m² d'archives et 76 places de stationnements (vide, travaux et franchise compris).

Taux de rendement de sortie : 10,50 %

Taux d'actualisation des flux de loyers : 8,50 %

Taux d'actualisation des flux de revente : 9,50 %

La valeur locative des bureaux est fixée à €90/m²/an, des locaux ex Caldic au R+4 à €70/m²/an, des réserves à €35/m²/an, des parkings à €300/unité/an.

Pour l'immeuble des services généraux, le cash-flow s'étale sur une période de 5 ans avec une indexation annuelle des loyers de + 1,5% la première année et 2% les années 2 à 5 et une progression des valeurs locatives de + 1%. Le taux de vacance structurelle est fixé à 18%.

La stratégie de commercialisation de la vacance temporaire mise en place est la prise à bail de l'entresol et du R+1, soit 1 459 m² de bureaux dans 30 mois (vide, travaux et franchise compris).

Taux de rendement de sortie : 12 %

Taux d'actualisation des flux de loyers : 12 %

Taux d'actualisation des flux de revente : 12 %

La valeur locative du RIE est fixée à €90/m²/an, des réserves (RDC) à €45/m²/an, des bureaux à €90/m²/an.

- La méthode par rendement

Taux de -capitalisation de la valeur locative des surfaces louées :

-13,5 % pour l'Ampère

-13 % pour le Continental

-12,5 % pour les services généraux

- La méthode par comparaison

Valeur vénale unitaire €270/m²/an pour l'Ampère

Valeur vénale unitaire €300/m²/an pour le Continental

Valeur vénale unitaire €350/m²/an pour les services généraux

- La méthode de la charge foncière

Cette méthode consiste à déterminer la valeur du terrain dans le marché actuel dans le cadre d'une démolition reconstruction. La méthode d'estimation objective est celle « compte à rebours » investisseur (calcul de la valeur d'une construction neuve moins les coûts de démolition, de reconstruction et des pertes de loyers sur la durée de démolition-construction). Cette méthode a été retenue pour l'immeuble Bonaparte de l'ordre de 150 €/m² SHON

En tenant compte de ce qui précède, les biens immobiliers (y compris le RIE) détenus par le groupe ont été évalués à 13 750 K€ au 30 juin 2014 contre 14.000 K€ au 31 décembre 2013.

Détails des évaluations :

Ampère	5 600 000 €*
Continental	4 300 000 €*
Services généraux	1 600 000 €*
Bonaparte	2 250 000 €*
TOTAL	13 750 000 €

*valeur vénale arbitrée

La détermination de l'Actif Net Réévalué

La méthode de détermination de l'Actif Net Réévalué consiste à ajouter aux fonds propres comptables consolidés les plus-values latentes sur le patrimoine résultant de la différence entre les valeurs de marchés estimées par les experts (juste valeur) et les valeurs nettes dans les comptes consolidés.

Au 30 juin 2014, l'actif net réévalué hors droit se détermine ainsi :

Calcul de l'Actif Net Réévalué

En K€	30/06/2014	31/12/2013
Capitaux propres consolidés part du groupe	(4 737)	(3 621)
Valeur Nette Comptable des immeubles	(13 750)	(14 000)
Juste Valeur des immeubles	13 750	14 000
ANR	(4 737)	(3 621)
Nombre d'actions	4 344 218	4 344 218
ANR par actions	-	-

10.2. Litiges

Vérification de comptabilité

PAMIER a fait l'objet, en 2013, d'une procédure de vérification de comptabilité concernant les années 2010 et 2011. Se fondant sur un écart entre le chiffre d'affaires mentionné dans les comptes de l'exercice et celui porté sur les déclarations de chiffre d'affaires, l'administration fiscale a notifié un redressement de TVA de 69 K€ (hors intérêts et majorations s'élevant à 4 K€). Cette dette fiscale résiduelle fait aussi l'objet d'un échéancier sur 18 mois.

La SA FONCIERE PARIS NORD a fait également l'objet, en 2013, d'une procédure de vérification de comptabilité concernant les années 2010 et 2011. Les redressements acceptés par la société ont eu pour conséquence de réduire le déficit reportable de 71 K€ et en même temps de mettre en relief un crédit de TVA de 38 K€.

Plusieurs procédures ont été ouvertes au cours de l'exercice 2012 et restent toujours en cours au 30 juin 2014, pour les sociétés PAMIER, BLANAP et AD INVEST concernant le niveau de taxe foncière :

Montants en €

Entité	Impôts	Années	Principal	Dégrèvements contentieux	Règlements	Solde restant dus
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2010	723 382		414 158	309 224
SARL PAMIER	Majoration	2010	69 588		69 588	0
SARL PAMIER	Frais	2010	500			500
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2011	755 748	49 304	239 767	466 677
SARL PAMIER	Majoration	2011	75 575	4 930	28 740	41 905
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2012	770 002	50 986		719 016
SARL PAMIER	Majoration	2012	77 000	5 099		71 901
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2013	620 268			620 268
SARL PAMIER	Majoration	2013	62 027			62 027
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2011	364 522		364 522	0
SCI BLANAP	Majoration	2011	36 452		36 452	0
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2012	373 060			373 060
SCI BLANAP	Majoration	2012	37 306			37 306
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2013	389 250			389 250
SCI BLANAP	Majoration	2013	38 925			38 925
AD INVEST	Taxe Foncière	2012	38 456			38 456
AD INVEST	Majoration	2012	3 846			3 846
AD INVEST	Taxe Foncière	2013	40 126			40 126
AD INVEST	Majoration	2013	4 013			4 013
TOTAUX			4 480 046	110 319	1 153 227	3 216 500

Après avoir utilisé tous les moyens de recours sur la taxe foncière PAMIER de l'année 2010, un échéancier a été accordé sur 24 mois par l'administration fiscale à raison de remboursement mensuel de 20K€/mois.

Le Tribunal Administratif a débouté PAMIER de ses demandes d'abattement le 18 novembre 2013 pour les années 2011 et 2012. De ce fait, PAMIER a jugé légitime de se pourvoir en cassation.

Le Centre des impôts fonciers a refusé les demandes de dégrèvements initiés par BLANAP et AD INVEST le 31 décembre 2013, toutes deux copropriétaires de l'immeuble Ampère. Ces deux sociétés ont donc formulé une requête auprès du Tribunal Administratif.

Afin de défendre au mieux leurs intérêts sur l'ensemble des procédures, les sociétés du groupe ont signé en 2014 une convention d'audit avec le Cabinet Etudes Foncières et Cadastre.

Suite à une décision du Conseil d'Administration du 28 mars 2014, la CCSF a été saisie le 6 juin 2014. Cela avait pour premier intérêt de sursoir l'exigibilité de l'ensemble des impôts et taxes et notamment la taxe foncière de PAMIER pour les exercices 2011 et 2012.

PAMIER a été informé le 1^{er} Octobre 2014 du rejet de sa demande et étudie actuellement les voies de recours possibles, notamment par la mise en place d'un nouvel échéancier.

La municipalité du Blanc Mesnil qui soutient activement le projet de restructuration du centre d'Affaires intercède actuellement en notre faveur auprès de la direction des services fiscaux du département.

Le 13 novembre 2014, suite à l'intervention du maire du Blanc-Mesnil, un entretien a eu lieu avec le Directeur des Finances Publiques, président de la CCSF de Seine Saint Denis. Ce dernier ne s'oppose pas à un étalement de la dette en fonction d'un plan de règlement que nous devons proposer à la prochaine réunion début décembre 2014.

Compte tenu des éléments ci-dessus, un décaissement de 200K€a été intégré dans le budget de trésorerie 2014/2015 pour la taxe exigible.

10.2.1. Autres litiges

-

-

- **Litige avec ADYAL PM GESTION :**

-

Des mandats de gestion administrative et comptable avaient été conclus avec la société ADYAL PM GESTION pour la gestion des biens immobiliers du groupe. Entre avril et juillet 2007, plusieurs sociétés se sont vues notifier un redressement au titre de la TVA qui aurait dû être collectée sur les charges locatives. Les redressements se sont élevés à 347 K€ en principal et à 21 K€ au titre de pénalités. Malgré une mise en demeure adressée à ADYAL pour le remboursement de ces sommes, notre demande est restée vaine. Les sociétés concernées ont donc délivré à l'encontre de la société ADYAL une assignation en responsabilité pour le remboursement des sommes décaissées.

Par une décision du 31 mai 2011, le tribunal de commerce a reconnu la faute contractuelle commise par ADYAL et l'a condamnée à verser les sommes suivantes :

- o 67.068 euros à MAINTREUIL
- o 114.175 euros à BLANAP
- o 172.831 euros à PAMIER
- o 112.534 euros à AD INVEST

Par un arrêt du 13 décembre 2012, la cour d'appel a infirmé le jugement du tribunal de commerce du 31 mai 2012, a débouté FPN de toutes ses demandes, et l'a condamné à verser à la société Adyal la somme de 8000 euros à titre d'article 700 cpc. Toutefois, la cour de Cassation a, par arrêt du 8 avril 2014, cassé et annulé dans toutes ses dispositions l'arrêt rendu le 13 décembre 2012 et a renvoyé les parties devant la cour d'appel de Versailles.

La société Adyal a donc saisi le 2 juin 2014 la cour d'appel de Versailles. Cependant, nos conseils ont pu s'apercevoir que la déclaration de saisine d'Adyal était entachée d'une irrégularité.

En conséquence, nous solliciterons la nullité de la déclaration de saisine dans nos prochaines conclusions début octobre 2014.

Si la cour d'appel accueille notre demande, le jugement du 30 mai 2011 passera en force jugée et sera immédiatement exécutoire.

- **Litiges avec EUROSOFTE :**

La Société PAMIER, ainsi que le syndicat des copropriétaires, dont le groupe FONCIERE PARIS NORD est majoritaire, a eu différents litiges avec la société EUROSOFTE, l'unique locataire de l'immeuble « Bonaparte ».

En effet, à la suite de problèmes de pompes de relevage et d'inondations dans son magasin, la société EUROSOFTE a assigné en février 2011 le syndicat des copropriétaires, une nouvelle fois en réparation des préjudices subis. Par jugement du 20 septembre 2012, le SDC a été condamné d'une part, au paiement des sommes de 19 K€ au titre des meubles et matériels informatiques endommagés et de 15 K€ au titre de la réfection des lieux. Le juge a ordonné une expertise comptable afin d'évaluer les préjudices immatériels invoqués par EUROSOFTE. L'expertise est en cours. Une réunion d'expertise sera prévue fin 2014.

Par ailleurs, par une assignation du 25 mars 2011, la société EUROSOFTE a demandé la condamnation de la société PAMIER à lui verser la somme de 97 K€ pour un prétendu trop perçu de loyers et de provisions pour charges ainsi que la somme de 85 K€ pour troubles de jouissance. Par jugement du 17 février 2013, le tribunal a condamné la société Eurosoft à payer la somme de 21 272, 25 euros au titre d'arriérés de loyers et charges. L'exécution provisoire est ordonnée et les procédures de recouvrement de la créance ont été engagées. La société Eurosoft a interjeté appel le 4 avril 2013. Les plaidoiries sont fixées le 22 octobre 2014.

En outre, la société EUROSOFTE a également engagé à l'encontre de la société PAMIER et du SDC, des procédures aux fins de liquidation d'astreintes, astreintes qui avaient été fixées aux termes de décisions juridictionnelles les condamnant à effectuer des travaux sous un certain délai. Ces assignations n'ont pas été placées par Eurosoft et sont donc devenues caduques.

Enfin, la société PAMIER a dénoncé par huissier le 27 septembre 2012, une rétractation de refus de renouvellement avec refus de paiement de l'indemnité d'éviction au locataire Eurosoft car cette dernière n'était pas immatriculée au RCS des locaux qu'elle occupait au Centre d'affaires Paris Nord. Le locataire n'entendant pas restituer les locaux et les clés, une procédure en référé expulsion sera prochainement diligentée. Un commandement de payer visant la clause résolutoire a d'ailleurs été délivrée en septembre 2014.

- **Litige avec des copropriétaires sur la vente du bâtiment des services généraux**

Lors de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires du 6 janvier 2009, la résolution concernant la vente du bâtiment services généraux à la société BLANAP à la somme de 100 K€ a été adoptée. Ce bâtiment avait été estimé par un expert à 100 K€ compte tenu des travaux envisagés. Le 16 mars 2009, les sociétés SCI BETI, SCI TRADIM, SARL MAG ont cru devoir assigner le syndicat des copropriétaires du Blanc Mesnil devant le Tribunal de Grande Instance de Bobigny afin qu'il prononce la nullité de l'Assemblée Générale du 6 janvier 2009 et des résolutions approuvant la vente du bâtiment des services généraux à la société BLANAP. Un jugement a été rendu le 13 janvier 2010 qui a fait droit aux demandes des sociétés BETI, TRADIM, SARL MAG. Le SDC a interjeté appel le 10 avril 2010. Par décision du 13 juin 2012, la Cour a confirmé le jugement qui avait annulé les résolutions de l'assemblée générale du 6 Janvier 2009. Un pourvoi en cassation a été régularisé. Par arrêt du 10 décembre 2013, la Cour de cassation n'a pas admis notre pourvoi.

- **Litige avec la société API Restauration (restaurant inter-entreprises)**

La société BLANAP avait confié à la société API RESTAURATION, l'exploitation du restaurant inter entreprise du centre d'affaire Paris Nord. L'exploitant ne payait pas de loyer à la société Blanap mais devait lui régler toutes les charges liées à l'exploitation et à l'occupation des locaux de telle façon que la société Blanap n'ait pas à les supporter. La société API a poursuivi l'exploitation du restaurant interentreprises mais n'a jamais procédé au règlement des charges d'exploitation. Dans ces conditions, la société Blanap a été contrainte de diligenter une procédure en paiement des dites charges. Elle demande au tribunal de commerce de condamner la société API au paiement de la somme de 342 k€ correspondant aux charges du restaurant interentreprises du 1er janvier 2010 au 31 décembre 2011. Par jugement du 18 mars 2014, le tribunal de grande instance a débouté la société Blanap de toutes ses demandes. Un appel a été interjeté et la procédure devant la cour d'appel est en cours.

Hormis les litiges, le groupe n'a pas identifié d'autres passifs éventuels.

10.3. Parties liées

Au titre du 1^{er} semestre 2014 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 K€ Nature de prestations	Nom de l'entité liée	Nature du lien	Solde au bilan (1)	Impact sur résultat (2)
Immobilisations en cours	ORCO PROPERTY	Dirigeants/Administrateurs communs	620	
Fournisseur	MIB Consulting	Administrateurs communs	-34	-24
Emprunt courant	FIPP	Dirigeants/Administrateurs communs	-6 936	
Emprunt courant	OTT PROPERTIES	Dirigeants/Administrateurs communs	-804	
Immobilisations en cours	VIVARO	Dirigeants/Administrateurs communs	203	
Fournisseurs	VIVARO	Dirigeants/Administrateurs communs	-203	
Immobilisations en cours	MALA STRANA	Dirigeants/Administrateurs communs	440	
Fournisseurs	MALA STRANA	Dirigeants/Administrateurs communs	-528	
Client / Loyers	SMALTO	Dirigeants/Administrateurs communs	24	
Dépôts reçus	SMALTO	Dirigeants/Administrateurs communs	-8	

10.4. Effectifs

Au 30 Juin 2014, l'effectif du Groupe est de neuf salariés et d'un mandataire social rémunéré.

Six salariés du groupe ont été licenciés pour motif économique au cours du 1^{er} semestre 2014. Les licenciements sont effectifs postérieurement au 30 juin 2014.

Le gérant des sociétés PAMIER, BLANAP, AD INVEST, ARADIA et MAINTREUIL, Monsieur Jean-Jacques Rosalia, exerce ses fonctions à titre gracieux.

Au titre du premier semestre 2014, la rémunération brute des organes de direction de la société FPN (Président Directeur Général) s'élève à 6 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.

10.5. Résultat par action

Le résultat de base par action ainsi que le résultat dilué par action, en l'absence d'instrument financier dilutif, s'élèvent à - 0,257 € au 30 juin 2014 (le nombre moyen d'actions pondéré étant de 4 344 218 et le résultat consolidé de 1.116 K€). Il était de - 0,337 € au 30 juin 2013.

Note 11. Événements postérieurs à la clôture

11.1. Prise à bail

Le 15 juillet 2014, une société s'est engagée sur une surface de 270 m² au RDC de l'immeuble Ampère. Puis, cette même société a pris à bail une surface de 165 m² environ au RDC de l'immeuble Continental. De plus, fin juillet, un locataire déjà présent sur le site, s'est engagée sur une surface supplémentaire de 215 m² environ sur l'immeuble Ampère.

11.2. Création Business Center

FONCIERE PARIS NORD a fait l'acquisition d'un lot comprenant du mobilier de bureau, du matériel informatique, de la moquette ainsi que des cloisons, le tout pour 203 K€

L'ensemble de ce matériel permettra d'envisager la création dans les prochains mois d'un centre d'affaires sur une partie d'un étage de l'Immeuble Ampère. Il semble y avoir une demande pour ce type de locaux meublés flexibles et équipés de WiFi.

FONCIERE PARIS NORD
Société Anonyme au capital de 43.442,18 Euros
Siège social : 15, avenue de la Banque – 75002 PARIS
R.C.S. PARIS 542 030 200

RAPPORT SEMESTRIEL POUR LA PERIODE
DU 1^{er} JANVIER AU 30 JUIN 2014

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 2014, le patrimoine immobilier du Groupe FONCIERE PARIS NORD représente une surface totale de 39.000 m² plus 15.000 m² de SHON pour le projet ARCANIA portant sur l'immeuble BONAPARTE. Le bâtiment, abritant le Restaurant Inter-Entreprises (RIE) et représentant environ 4 000 m², appartient pour sa part au syndicat de copropriété du Centre d'Affaires dans lequel le Groupe FONCIERE PARIS NORD a une participation de 98.31%. Mais le Groupe FONCIERE PARIS NORD bénéficie d'un contrat de mise à disposition à son profit et les travaux du RIE ont été intégralement financés par le Groupe FONCIERE PARIS NORD; le RIE n'est plus exploité depuis juillet 2013 suite au départ de Sodexo.

Le chiffre d'affaires du 1^{er} semestre 2014 s'est élevé à 961 K€ (loyers 589 K€ et charges refacturables 372 K€) contre 901 K€ au 1^{er} semestre 2013 (loyers 641 K€ et charges refacturables 260 K€).

2 EVENEMENTS IMPORTANTS DE LA PERIODE

2.1 Protocole d'accord avec les banques

Le 18 mars 2014, un protocole d'accord a pu être signé entre FONCIERE PARIS NORD, PAMIER, AD INVEST, BLANAP avec leurs principaux créanciers que sont les banques SADE, CFF, ainsi que FIPP et OTT PROPERTIES sous le contrôle de Maître Laurent Le Guernevé, nommé conciliateur à cet effet. Ce protocole d'accord permet de restructurer les modalités de remboursement du capital en une seule échéance in fine, soit le 18 mars 2016 sous les conditions suivantes :

- Apport par les sociétés FIPP et OTT PROPERTIES de 900K€ permettant de rembourser en partie les arriérés en capital ainsi que la totalité des intérêts échus. Cet Apport de 900K€ a été réalisé.
- Conversion de la totalité de la dette FIPP en instrument financier donnant exclusivement accès au capital de la société FONCIERE PARIS NORD.
- Fusion de BLANAP, PAMIER et AD Invest au plus tard le 31 décembre 2014. La fusion est effective depuis le 21 juillet 2014.
- Majoration des taux d'emprunt à compter du 1er janvier 2014 : Euribor 3 mois+3% (contre Euribor 3 mois +1,25%, 1,30% ou 1,88% précédemment).

Cette opération nécessaire à la pérennité de la société va permettre de faciliter la réalisation du projet de rénovation de l'ensemble du site actuellement à l'étude.

2.2 Préavis de départ locataire

Après avoir déposé un congé, un locataire situé au 4ème étage du bâtiment Ampère sur une surface de 799 m² est parti du Centre d'Affaires le 7 mai 2014.

Un locataire détenant trois baux d'une surface totale de 2 500 m² environ, situé dans l'immeuble Continental, a déposé un congé pour un départ effectif le 16 juin 2014 pour deux baux et le 31 juillet 2014 pour un autre.

Hormis ces arrivées et ces départs, il n'y a aucune autre modification sur l'état locatif.

Des demandes de location émanant d'entreprises situées sur le périmètre du centre ainsi que de sociétés en cours de création nous parviennent régulièrement, consolidant ainsi les efforts de commercialisation déployés sur le site.

2.3 Prise à bail

Une société a souscrit à un bail précaire, à partir du 1er janvier 2014 et jusqu' au 30 juin 2014, une surface de 200 m² au 2ème étage du bâtiment des Services Généraux (RIE).

Du 1er mai au 30 juin 2014, cinq nouveaux locataires ont pris à bail sur le bâtiment Ampère une surface totale représentant 477 m² environ.

2.4 Licenciements

Le Groupe FONCIERE PARIS NORD a procédé à six licenciements pour motifs économiques. Ces licenciements couvraient des fonctions supports et incluaient notamment trois agents de maintenance, deux hôtesses d'accueil, et un agent d'entretien. Ils sont effectifs après le 30 juin 2014.

2.5 Fusion

Dans le cadre du protocole de renégociation des crédits bancaires signé le 18 mars 2014, les Société PAMIER, AD'INVEST et BLANAP se sont engagées à regrouper, au sein de PAMIER l'ensemble du patrimoine immobilier appartenant aux dites société. Il est à noter que PAMIER détient 100% du capital de BLANAP (qui a des activités similaires à celles des sociétés AD'INVEST et PAMIER) et de AD'INVEST.

A l'issue de ces opérations de restructuration par concentration des activités et de simplification du schéma Groupe, la société PAMIER sera propriétaire de la quasi-totalité des immeubles composant le centre d'affaire PARIS NORD. Enfin, cette fusion rentre également dans une politique globale de rationalisation des coûts sur l'ensemble de la société FONCIERE PARIS NORD.

Le traité de fusion a été déposé le 10 juin 2014 au Greffe du Tribunal de Commerce de Paris. La fusion est effective depuis le 21 juillet 2014. Cette opération n'aura aucun impact sur les comptes consolidés de l'exercice en cours.

2.6 Capitalisation des créances non bancaires

Au titre du même Protocole évoqué ci-dessus, sur demande expresse des créanciers bancaires de ses filiales, la Société s'était engagée à convoquer une assemblée générale extraordinaire pour décider d'une émission de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à son capital et à laquelle devaient souscrire plusieurs de ses créanciers non bancaires (notamment la société FIPP qui s'y était d'ailleurs engagée dans le cadre du Protocole) par compensation avec les créances qu'ils détiennent sur la Société, ce qui revient à « capitaliser » ces dernières.

Le Protocole a fait l'objet d'une constatation en date du 3 avril 2014 par le Président du Tribunal de Commerce de Paris, conformément à l'article L. 611-8 I du Code de Commerce.

L'assemblée générale mixte de la Société qui s'est tenue le 16 juin 2014 (sur deuxième convocation) a décidé, au terme de sa dixième résolution, le principe d'une émission d'obligations remboursables en actions (les « ORA ») assorties de bons de souscription d'actions (les « BSA »), (les ORA et les BSA ensemble, les « ORABSA »), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de titulaires de créances non bancaires sur la Société, et a délégué au conseil d'administration les pouvoirs à l'effet de fixer les caractéristiques définitives des ORABSA et de mettre en œuvre cette émission.

Cette opération permettra donc à la Société (i) de convertir définitivement en capital près de 10M€ de dettes non bancaires lors du remboursement des ORA en actions, celui-ci devant intervenir au plus tard le 16 juillet 2019, étant précisé que ces instruments financiers sont néanmoins comptabilisés en quasi-fonds propres dès leur émission, et (ii) de lever des fonds propres complémentaires lors de l'exercice des BSA attachés aux ORA.

2.7 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 1er juillet 2014 au 30 juin 2015 a été établi sur la base des principales hypothèses suivantes :

- Aucun remboursement d'emprunt en principal dus aux banques Crédit Foncier et Sade n'a été pris en compte dans le budget de trésorerie compte tenu de l'accord conclu le 18 mars 2014
- Les décaissements de taxe foncière sont limités à 20 000 € par mois pour Pamier et une provision forfaitaire de 200.000 € est allouée à la taxe foncière exigible.
- L'encaissement du litige avec Adyal au cours de la période.
- Les performances économiques actuelles du site du fait d'un taux de vacance de 82% ne permettent pas d'assurer l'équilibre de trésorerie pour les dépenses courantes et l'apurement des différentes dettes, dont celles de taxes foncières énoncées précédemment. Aussi, les sociétés Ott Properties et FIPP par l'intermédiaire de leurs représentants, Jean-François Ott et Richard Lonsdale-Hands, ont renouvelé leur soutien financier à Foncière Paris Nord lors du Conseil d'Administration s'étant tenu le 21 novembre 2014 et se sont engagés à apporter 850.000 euros au cours des douze prochains mois.

Sur la base de ces hypothèses, l'équilibre de trésorerie est donc assuré sur douze mois.

B – Point d'avancement Projet

Dans le prolongement de l'étude préalable réalisée par ORCO en 2012 et 2013 et de ses conclusions, en accord avec les préconisations du conseil d'administration s'étant tenu le 23 Janvier 2014, un Contrat de Promotion Immobilière a été signé le 17 février 2014 entre PAMIER et une filiale française d'ORCO.

Ce contrat d'un montant total de 17 600 K€ prévoyait la réhabilitation complète du bâtiment Le Bonaparte rebaptisé ARCANIA sous diverses conditions suspensives et résolutoires. C'est ainsi que le 3 mars 2014, un permis de construire a pu être déposé aux services techniques de la municipalité du Blanc-Mesnil. A ce jour la direction étudie la possibilité de rendre mixte l'affectation de l'ARCANIA, ce qui nécessite une nouvelle autorisation d'urbanisme et un nouveau permis de construire.

Un groupe d'administrateurs de Foncière Paris Nord a rencontré le 16 mai 2014, Monsieur Thierry Meignen, nouvellement élu à la fonction de Maire, lequel a confirmé tout son intérêt pour le projet dans son ensemble concernant le Centre d'Affaires Paris Nord. Le principe de mixité (activités-logements) du site est bien intégré comme étant le seul moyen d'assurer la pérennité et la viabilité économique du site. Dans un courrier en date du 10 juillet 2014, le nouveau maire a réaffirmé par écrit son vif intérêt au projet de réhabilitation du Centre d'Affaires, il a notamment annoncé une évolution prochaine du zonage du PLU qui permettrait de réaliser des logements dès la première partie du projet sur l'ex immeuble Bonaparte. La révision du PLU sur l'ensemble du territoire communal sera concomitante à celle concernant le projet du Centre d'Affaires. Elle a été lancée lors du conseil municipal du 15 juillet 2014.

Compte tenu du départ prévu de Jean-François Ott de la direction d'ORCO PROPERTY GROUP et donc de sa filiale VINOHRADY et en tenant compte des conséquences futures (principalement l'arrêt des activités en France), PAMIER a jugé bon de résilier le Contrat de promotion immobilière, le 2 mai 2014.

3 COMPTES CONSOLIDES CONDENSES

Soucieuse d'améliorer la qualité de l'image financière du groupe FPN, la direction a souhaité abandonner la valorisation des immeubles de placement au coût amorti pour adopter, à compter du 1^{er} janvier 2014, la méthode de la juste valeur suivant en cela la recommandation de l'EPRRA (European Public Real Estate Association) qui préconise une telle pratique.

Les capitaux propres consolidés de votre Groupe s'élèvent à (4.737 K€) pour un total de bilan de 20.543 K€

L'actif de votre Société comprend essentiellement :

- des immeubles de placement pour un montant de 13.750 K€
- des immobilisations en cours pour un montant de 1.242K€
- des immobilisations corporelles pour 50 K€ correspondant essentiellement à deux 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 clients pour 1 530 K€
- des autres créances pour 3.653 K€ qui concernent principalement des créances de TVA pour 1.591 K€, des fournisseurs débiteurs pour 1.492 K€ (principalement des avances au Syndic), des charges à étaler afférentes à l'émission des ORABSA pour 410 K€, des créances diverses pour 121 K€
- des charges constatées d'avance pour 50 K€
- la trésorerie pour 50 K€

Le passif de votre Société comprend essentiellement :

- des dettes financières non courantes auprès des établissements financiers qui s'élèvent à 6.040 K€ et qui sont à échéance du 18 mars 2016 suivant le protocole d'accord conclu avec les banques prêteuses.
- des dettes financières courantes qui s'élèvent à 7.804 K€ se décomposant en 6.936 K€ de dettes à l'égard de la société FIPP, de 804 K€ à l'égard de la société OTT PROPERTY, le solde étant composé des intérêts courus,

- des dépôts de garantie reçus de locataires pour 249 K€
- des dettes fournisseurs pour 4 652 K€ dont 2 870 K€ concernent le gestionnaire du centre,
- des dettes fiscales et sociales pour 5.465 K€ qui s'analysent principalement pour 3.824 K€ de provisions pour taxe foncière, pour 506 K€ de taxe sur les bureaux, pour 1.023 K€ de TVA et 110 K€ de dettes sociales.
- le poste autres dettes d'un montant de 1.037 K€ qui représente pour l'essentiel les soldes dus aux locataires au titre de la reddition des charges (428 K€), d'une dette à un fournisseur d'immobilisation pour 528 K€

Le résultat net part du Groupe FONCIERE PARIS NORD est une perte de 1 116 K€ Il comprend principalement les éléments suivants :

- un chiffre d'affaires de 961 K€ composé de loyers pour 589 K€ et de refacturations de charges pour 372 K€
- des charges liées à votre patrimoine immobilier pour 1 192 K€, l'écart avec les charges refacturées est due d'une part aux charges non refacturables et d'autre part aux charges non refacturées en raison des locaux vacants,
- des charges liées à la gestion du restaurant inter entreprise pour 9 K€
- des salaires et charges sociales pour 177 K€
- des autres charges d'exploitation pour 208 K€ comprenant notamment les frais de votre siège social, les charges d'honoraires et les frais de publications légales et financières,
- les autres produits nets pour 474 K€ enregistrant pour 466 K€ la créance sur la société Adyal consécutivement à une décision judiciaire,
- la variation de juste valeur des immeubles de placement de -250 K€
- des autres dotations et provisions pour un solde de - 564 K€ dont une dépréciation totale de la créance sur la société ADYAL, 466 K€ (Cf. supra), et pour le solde la dépréciation de créances sur certains locataires du Blanc-Mesnil.

Les autres éléments constituant le résultat proviennent du résultat financier, -154 K€ dont -159 K€ de charges financières se rapportant aux emprunts auprès des établissements financiers:

4 PRINCIPAUX RISQUES

Les principaux risques pesant sur le Groupe FONCIERE PARIS NORD sont relatés dans le paragraphe « Exposition aux risques » en note 8 du rapport financier 2013.

Le principal risque réside dans la faiblesse du cash-flow lié à la vacance importante constatée sur le site. Néanmoins, les comptes ont été établis dans une perspective de continuité d'exploitation (cf. note II)

Les litiges en cours ainsi que leur évolution sont relatés en note 10.2 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 11.1 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 10.3 des annexes aux comptes consolidés semestriels.

7 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

7.1. Prise à bail

Le 15 juillet 2014, une société s'est engagée sur une surface de 270 m² au RDC de l'immeuble Ampère. Puis, cette même société a pris à bail une surface de 165 m² environ au RDC de l'immeuble Continental. De plus, fin juillet, un locataire déjà présent sur le site, s'est engagée sur une surface supplémentaire de 215 m² environ sur l'immeuble Ampère.

7.2. Création Business Center

FONCIERE PARIS NORD a fait l'acquisition d'un lot comprenant du mobilier de bureau, du matériel informatique, de la moquette ainsi que des cloisons, le tout pour 203 K€
L'ensemble de ce matériel permettra d'envisager la création dans les prochains mois d'un centre d'affaires sur une partie d'un étage de l'Immeuble Ampère. Il semble y avoir une demande pour ce type de locaux meublés flexibles et équipés de WiFi.

Le Conseil d'Administration

FONCIERE PARIS NORD

Société anonyme au capital de 43 442,18 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^{ER} JANVIER AU 30 JUIN 2014

K & A

KAUFMANN & ASSOCIES
8, avenue Bertie Albrecht
75008 PARIS

Tél. : 01.45.62.01.17

Fax : 01.45.62.01.18

E-Mail : ekaufmann@k-a.fr

IERC

Institut d'Expertise et Révisions Comptables
81bis, rue de Bellevue
92100 BOULOGNE BILLANCOURT

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^{er} janvier au 30 juin 2014, 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 1.7 « 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 22 novembre 2014,

KAUFMANN & ASSOCIES



Emmanuel KAUFMANN

Institut d'Expertise et Révisions Comptables



Frédérique BLOCH