Rapport financier semestriel 2013

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

COMPTES CONSOLIDES CONDENSES
AU 30 JUIN 2013

Siège :
15 rue de la Banque
75 002 - PARIS
RCS PARIS 542 030 200

FPN - Comptes Consolidés au 30 Juin 2013

ETAT DE SITUATION FINANCIERE (BILAN CONSOLIDE)

(milliers d'euros)	Note	30/06/2013	31/12/2012
Actif			
Immeubles de placement	6.1	14 005	13 986
Immobilisations en cours	6.1	655	91
Actifs corporels	6.1	48	50
Actifs financiers	6.2	217	217
Total actifs non courants		**14 924**	**14 345**
Clients et comptes rattachés	6.4	1 372	1 346
Autres créances	6.4	1 986	1 961
Autres actifs courants	6.4	139	310
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.3	5	230
Total actifs courants		**3 501**	**3 847**
TOTAL ACTIF		**18 426**	**18 192**
Passif			
Capital	6.5	565	15 000
Réserve Légale	VARCAP	56	672
Réserves	VARCAP	(1 949)	(16 108)
Résultat net consolidé	7.3	(1 465)	(892)
Total Capitaux Propres, part du groupe		**-** **2 792**	**-** **1 328**
Intérêts minoritaires			
Total Capitaux Propres		**-** **2 792**	**-** **1 328**
Passifs financiers non courants	6.6		
Provisions pour risques et charges			
Total des dettes non courantes			
Passifs financiers courants	6.6	12 043	11 484
Dépôts et Cautionnements	6.7	252	250
Fournisseurs	6.7	4 194	3 737
Dette fiscales et sociales	6.7	4 060	3 397
Autres dettes	6.7	660	652
Autres passifs courants	6.7	8	
Total des dettes courantes		**21 219**	**19 520**
Total dettes		**21 219**	**19 520**
TOTAL PASSIF		**18 426**	**18 192**

FPN - Comptes Consolidés au 30 Juin 2013

ETAT CONSOLIDE DU RESULTAT GLOBAL

(milliers d'euros)	Note	30/06/2013	30/06/2012
RESULTAT CONSOLIDE			
Loyers	7.1	641	663
Charges locatives refacturées	7.1	260	312
Charges locatives globales	7.1	(1 413)	(1 604)
Revenus nets de nos immeubles	**7.1**	**(512)**	**(629)**
Résultat des activités annexes	7.2	(81)	(10)
Résultat des activités annexes 2			
Résultat de cession des immeubles destinés à la vente			
Frais de personnel	7.2	(95)	(79)
Autres frais généraux	7.2	(284)	(106)
Autres produits et autres charges	7.2	(132)	(31)
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	7.2	(310)	1 000
Dotation aux dépréciations des immeubles de placement	7.2	(194)	(1 000)
Reprise des dépréciations des immeubles de placement	7.2	336	
Dotations aux autres amortissements et provisions	7.2	(235)	(234)
Reprises aux autres amortissements et provisions	7.2	103	81
Résultat opérationnel courant	**7.2**	**(1 404)**	**(1 008)**
Dotation aux dépréciations des immeubles destinés à la vente			**86**
Résultat de cession des actifs disponibles à la vente			
Résultat de cession d'immeubles de placement			
Résultat de variation de périmètre			
Résultat opérationnel	**7.2**	**(1 404)**	**(922)**
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	**7.3**		
- Coût de l'endettement financier brut	**7.3**	(60)	(233)
Coût de l'endettement financier net	**7.3**	**(60)**	**(233)**
Autres produits et charges financiers	**7.3**		2
Autres produits et charges hors exploitation			
Résultat avant impôts	**7.3**	**(1 465)**	**(1 153)**
Impôt sur les résultats			
Résultat net		**(1 465)**	**(1 153)**
Intérêts minoritaires			
Résultat net part du groupe		**(1 465)**	**(1 153)**
Résultat par action			
Résultat de base par action (en €)	11.6	-0,337	-0,265
Résultat dilué par action (en €)	11.6	-0,337	-0,265
Résultat par action des activités poursuivies			
Résultat de base par action (en €)	11.6	-0,337	-0,265
Résultat dilué par action (en €)	11.6	-0,337	-0,265
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL			
Résultat net		**(1 465)**	**(1 153)**
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente			**525**
Recyclage en résultat des réserves sur actifs financiers disponibles à la vente cédés			
Réévaluation des immobilisations			
Impôts			
Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres			**525**
RESULTAT GLOBAL		**(1 465)**	**(628)**
(Résultat net et gains et pertes comptabilisés en capitaux propres)			
Résultat global - part groupe		**(1 465)**	**(628)**
Résultat global - part des minoritaires			

GROUPE FONCIERE PARIS NORD

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 30 JUIN 2013

	Part du groupe					
en K€	Capital	Réserves liées au capital	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres part groupe	Capitaux propres part des Minoritaires	Total capitaux propres
Capitaux propres au 31/12/2011	**16 592**	**672**	**-16 149**	**1 113**	**0**	**1 113**
Affectation des gains et pertes Opérations sur capital Paiements fondés sur des actions Opérations sur titres auto détenus Dividendes	-1592		1592			
Résultat net de l'exercice Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres			-892 **-1548**	-892 -1548		-892 -1548
Résultat global			**-2440**	**-2440**		**-2440**
Variation de périmètre						
Capitaux propres au 31/12/2012	**15 000**	**672**	**-16 997**	**-1 327**	**0**	**-1 327**
Affectation des gains et pertes Opérations sur capital Paiements fondés sur des actions Opérations sur titres auto détenus Dividendes	- 14 435	- 616	15 051			
Résultat net de l'exercice Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres			- 1 465	- 1 465 -		- 1 465 -
Résultat global			**- 1 465**	**- 1 465**		**- 1 465**
Variation de périmètre						
Capitaux propres au 30/06/2013	**565**	**56**	**-3 411**	**-2 792**	**0**	**-2 792**

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE (K euros)

		30/06/2013	30/06/2012	31/12/2012
Flux de trésorerie liés à l'activité				
Résultat net consolidé		(1 465)	(1 153)	(892)
Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie				
Amortissements et provisions		168	67	(90)
Autres retraitements IFRS			10	(2 074)
Plus values/moins values de cession				
Incidence des variations de périmètre				49
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		(1 297)	(1 076)	(3 007)
Coût de l'endettement net		60	233	309
Charge d'impôt (y compris impôts différés)				
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	A	**(1 237)**	**(843)**	**(2 698)**
Impôts versés	B			
Variation du BFR lié à la variation de périmêtre	C			
Variation du BFR lié à l'activité		943	1 080	2 365
Flux net de trésorerie généré par l'activité	D=A+B+C	**(294)**	**237**	**(333)**
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement				
Acquisitions d'immobilisations		0		(72)
Cessions d'immobilisations				
Acquisitions d'immobilisations financières				
Remboursement d'immobilisations financières			24	4 054
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	**0**	**24**	**3 982**
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				
Dividendendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées				
Encaissements liès aux nouveaux emprunts		130		758
Remboursements d'emprunts			(26)	(4 054)
Intérêts nets versés		(61)	(233)	(128)
Incidence des variations de périmètre				
Autres flux liés aux opérations de financement				
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	F	**69**	**(259)**	**(3 424)**
Variation de trésorerie nette	D+E+F	**(225)**	**2**	**225**
Trésorerie d'ouverture		230	5	5
Trésorerie Clôture		5	7	230
Variation de trésorerie nette		**(225)**	**2**	**225**

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 30 juin 2013

SOMMAIRE

Note 1. Faits caractéristiques de la période 2
1.1. Mandat ad hoc 2
1.2. Levée d'option du crédit-bail 2
1.3. Rachat de créance 2
1.4. Internalisation des services aux utilisateurs 2
1.5. Préavis de départ locataire 2
1.6. Décision de la Commission des sanctions de l'AMF du 5 juin 2013 : 3
1.7. Regroupement des actions et réduction de capital 3
1.8. Continuité d'exploitation 3
Note 2. Référentiel comptable 4
2.1. Principes généraux et déclaration de conformité 4
Note 3. Saisonnalité de l'activité 5
Note 4. Utilisation d'estimations 5
Note 5. Périmètre de consolidation 6
5.1. Evolution du périmètre de consolidation 6
5.2. Organigramme du groupe 6
Note 6. Notes annexes : bilan 8
6.1. Actifs non courants non financiers 8
6.2. Actifs financiers non courants 8
6.3. Trésorerie et équivalents de trésorerie 9
6.4. Autres Actifs Courants 9
6.5. Capitaux propres 9
6.6. Passifs financiers courants et non courants 10
6.7. Autres dettes : 11
6.8. Revenus nets des immeubles 12
6.9. Résultat opérationnel 12
6.10. Résultat net 13
Note 7. Secteurs opérationnels 13
Note 8. Engagements hors bilan 14
8.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé 14
8.1.1. Engagements donnés 14
8.1.2. Engagements reçus 14
8.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement 14
8.2.1. Engagements donnés 14
8.2.2. Engagements reçus 15
8.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe 15
8.3.1. Engagements donnés 15
8.3.2. Engagements reçus 15
Note 9. Exposition aux risques 15
Note 10. Autres informations 16
10.1. Juste valeur des immeubles de placement et actif net réévalué 16
10.2. Litiges 19
10.2.1. Autres litiges 20
10.3. Entités ad hoc 22
10.4. Parties liées 23
10.5. Effectifs 23
10.6. Résultat par action 23
Note 11. Evénements postérieurs à la clôture 24
11.1. Mise en demeure Direction Générale des Finances Publiques 24
11.2. Capitalisation de créances 24
11.3. Démission du Président Directeur Général 24

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 Maitre 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.
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 Maitre 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. Cet accord devrait être formalisé dans les prochaines semaines. Cette restructuration facilitera les opérations de redéveloppement actuellement à l'étude sous réserve d'un accord définitif des autorités bancaires.

1.2. Levée d'option du crédit-bail

Le 19 avril 2013, la SARL AD INVEST a levé l'option sur le crédit-bail, qui portait sur l'immeuble « AMPERE », auprès de son crédit bailleur pour un montant de 1 170 750 €, avant déduction de l'avance crédit preneur de 125 798 €.

1.3. Rachat de créance

Dans le cadre de la restructuration de la dette du groupe, Foncière Paris Nord a fait l'acquisition de créances détenues par certains de ses fournisseurs dans les filiales et au niveau des deux Syndicats de copropriété.
Au 30 Juin 2013, 3 080 K€ de créances ont été racheté par Foncière Paris Nord dont 2 910 K€ à FIPP (incluant 1 045K€ concernant la levée d'option du crédit-bail de AD INVEST ET 1 757 K€ de loyers échus non payés).

1.4. Internalisation des services aux utilisateurs

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

1.5. Préavis de départ locataire

Fin mars 2013, deux sociétés locataires du bâtiment Ampère ont signifié à la société BLANAP leur préavis de départ par acte extrajudiciaire pour la fin du mois de septembre 2013.

La direction de FONCIERE PARIS NORD s'est rapprochée de ces deux sociétés afin de mieux comprendre les raisons de leur départ. Les négociations enclenchées avec un de ces deux locataires ont abouti et permis la signature d'un bail dérogatoire pour une durée de 23 mois.

Le second locataire (qui occupait 300 m²) a, quant à elle ; quitté les locaux le 30 septembre 2013.

Hormis ce départ et quelques expulsions, il n'est à signaler aucune modification majeure sur l'état locatif au cours du premier semestre..

1.6. Décision de la Commission des sanctions de l'AMF du 5 juin 2013 :

Foncière Paris Nord a pris connaissance de la décision de la commission des sanctions de l'AMF du 5 juin 2013 qui prononce à son encontre une amende de 50 000 euros. Cette décision pénalisant les actionnaires de la Société a fait l'objet d'un recours en annulation.

1.7. Regroupement des actions et réduction de capital

Une Assemblée Générale Extraordinaire en date du 11 décembre 2012 a approuvé à l'unanimité des actionnaires présents ou représentés la réduction du capital social. A compter du 1er janvier 2013, le capital de FPN est désormais de 564 748,24 €, divisé en 4 344 218 actions ordinaires entièrement libérées.
Cette diminution a eu pour conséquence la sortie du régime SIIC à compter du 1er janvier 2013. La Société garde une obligation distributive de 993 K€. Il n'existe pas d'échéance pour procéder à cette distribution, celle-ci sera réalisée lorsque la Société aura recouvré un résultat suffisant.

1.8. 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 septembre 2013 au 31 août 2014 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. Les négociations avec les banques devraient permettre d'obtenir un rééchelonnement de la dette sur 24 mois en contrepartie d'un remboursement partiel. Ce remboursement serait fait par apport en compte courant ou par l'intermédiaire d'une augmentation de capital en numéraire
- Les décaissements de taxe foncière sont limités :
    - à 20 000 € par mois pour BLANAP (conformément aux accords en cours avec l'administration fiscale),
    - à 19 125 € par mois pour PAMIER (jusqu'en novembre 2015).
- Les performances économiques actuelles du site du fait d'un taux de vacance de 76% ne permettent pas d'assurer l'équilibre de trésorerie pour les dépenses courante 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, siégeant tous deux au Conseil d'Administration, ont renouvelé leur soutien financier à Foncière Paris Nord lors du Conseil d'Administration s'étant tenu le 3 octobre 2013 et se sont engagés à apporter 300 000 euros au cours du 1er semestre 2014. Ce montant vient compléter les 160 000€ qui restent à verser d'ici Novembre 2013

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

B- Point d'avancement Projet

Le Conseil d'Administration du 28 Mai 2013 a décidé la mise en œuvre d'un programme de réhabilitation et de restructuration du site du Blanc-Mesnil.
Ce dernier consiste :

- La livraison en 2015 de l'immeuble Le Bonaparte après sa complète réhabilitation. Ce bâtiment conserverait son affectation tertiaire.
- Les commercialisations des immeubles Ampère et Continental après leur changement d'affectation partiel dont le préalable est l'obtention d'un changement de PLU.

L'affectation actuelle du site sur lequel est érigé le Centre d'Affaires Paris Nord est trop restreinte et doit être élargie. Le changement d'affectation et l'autorisation de construction de bâtiments à un usage autre que tertiaire nécessite une modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville du Blanc-Mesnil. Des échanges ont eu lieu, notamment les 26 mars 2013, 3 juillet 2013 et 22 octobre 2013 avec la municipalité du Blanc Mesnil. Ces échanges ont permis à Orco Property Group de présenter le projet qu'il projette de réaliser pour son client FPN.
La municipalité accueille de manière favorable ce projet. Le principe de la mixité du site est bien intégré comme étant le seul moyen d'assurer la pérennité et la viabilité économique du site. L'obstacle imprévu a été le blocage de la révision du PLU au début du mois de juin et ce suite à une décision préfectorale au regard d'une zone à risque identifiée aux alentours de la gare du Blanc Mesnil (qui existe depuis 150 ans).
Le maire, en signe de protestation de cette décision préfectorale a décidé de suspendre le processus de révision sur l'ensemble de la commune afin de ne pas défavoriser les propriétaires des terrains situés dans ladite zone à risque.
De ce fait, bien que le site du centre d'affaires soit hors du périmètre, les moyens d'action sont en l'état gelés. Afin de sortir au plus vite de cette situation de blocage, le Maire a évoqué la possibilité de déclencher une procédure de Déclaration de Projet.
Cette décision semble donc démontrer l'intérêt et le soutien de la municipalité à ce projet à pouvoir éventuellement contourner le gel de la révision du PLU sur la parcelle du Centre d'Affaires Paris Nord.

Un avenant au contrat d'études préalable (dont les principales caractéristiques ont été décrites dans l'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2012 paragraphe 1.5) a été signé le 4 juin 2013 entre la FONCIERE PARIS NORD et la société ORCO PROPERTY GROUP. Celui-ci augmente le périmètre contractuel initialement prévu en y ajoutant l'immeuble Le Bonaparte et prolonge le contrat d'une durée de 6 mois. Le montant des honoraires facturés à ce jour s'élève à 675 K€ TTC.

A l'heure actuelle, ORCO fait préparer par les soins d'une équipe d'architectes et de maîtrise d'œuvre un dossier de demande de permis de construire complet sur l'immeuble Le Bonaparte, dont le formalisme respectera la réglementation en vigueur et répondra aux attentes des services instructeurs.

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

Note 2. Référentiel comptable

2.1. Principes généraux et déclaration de conformité

Les comptes consolidés au 30 juin 2013 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 2012.

Les comptes semestriels sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice clos le 31 décembre 2012 à l'exception des évolutions ci-dessous décrites.

Normes et interprétations entrées en vigueur au 1er janvier 2013

Les amendements de normes et les interprétations qui entrent en vigueur en nos comptes au 1er janvier 2013, sont

- IAS 1 amendée « Présentation des autres éléments de résultat global » ;

- IAS 19 amendée « Avantages au personnel » ;

- IAS 12 amendée « Recouvrement des actifs sous-jacents » ;

- IAS 27 amendée « Etats financiers individuels » ;

- IAS 28 « Participation dans les entreprises associées et dans des coentreprises » ;

- IFRS 1 amendée « Subventions publiques » ;

- IFRS 7 amendée « Informations en annexes relatives à la compensation des actifs et des passifs financiers » ;

- IFRS 10 « Etats financiers consolidés » ;

- IFRS 11 « Accords conjoints » ;

- IFRS 12 « Informations à fournir sur les participations dans les autres entités » ;

- IFRS 13 « Evaluation à la juste valeur » ;

- les améliorations annuelles des normes IFRS de mai 2012.

Ces évolutions des normes ont entrainé les modifications suivantes dans les comptes consolidés :

- le groupe a appliqué les modifications de la norme IAS 1, intitulées « présentation des autres éléments du résultat global » ; tout d'abord, une nouvelle terminologie est définie, ainsi, l'état du résultat global est renommé « état du résultat net et des autres éléments du résultat global » et le compte de résultat est renommé « état du résultat net ».

- par ailleurs, les autres éléments du résultat global sont classés en deux catégories, les éléments qui ne seront pas recyclés ultérieurement en résultat net, d'une part, et les éléments qui pourront être recyclés en résultat net lorsque certaines conditions seront remplies.

Les autres normes entrées en vigueur au 1er janvier 2013 ne trouvent pas à s'appliquer dans le contexte de notre consolidation, ou n'ont pas d'incidence significative sur les comptes consolidés.

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1er janvier 2013, notamment :

- IFRS 9 « Instruments financiers » ;

- IAS 32 amendée « Compensation des actifs et passifs financiers ».

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

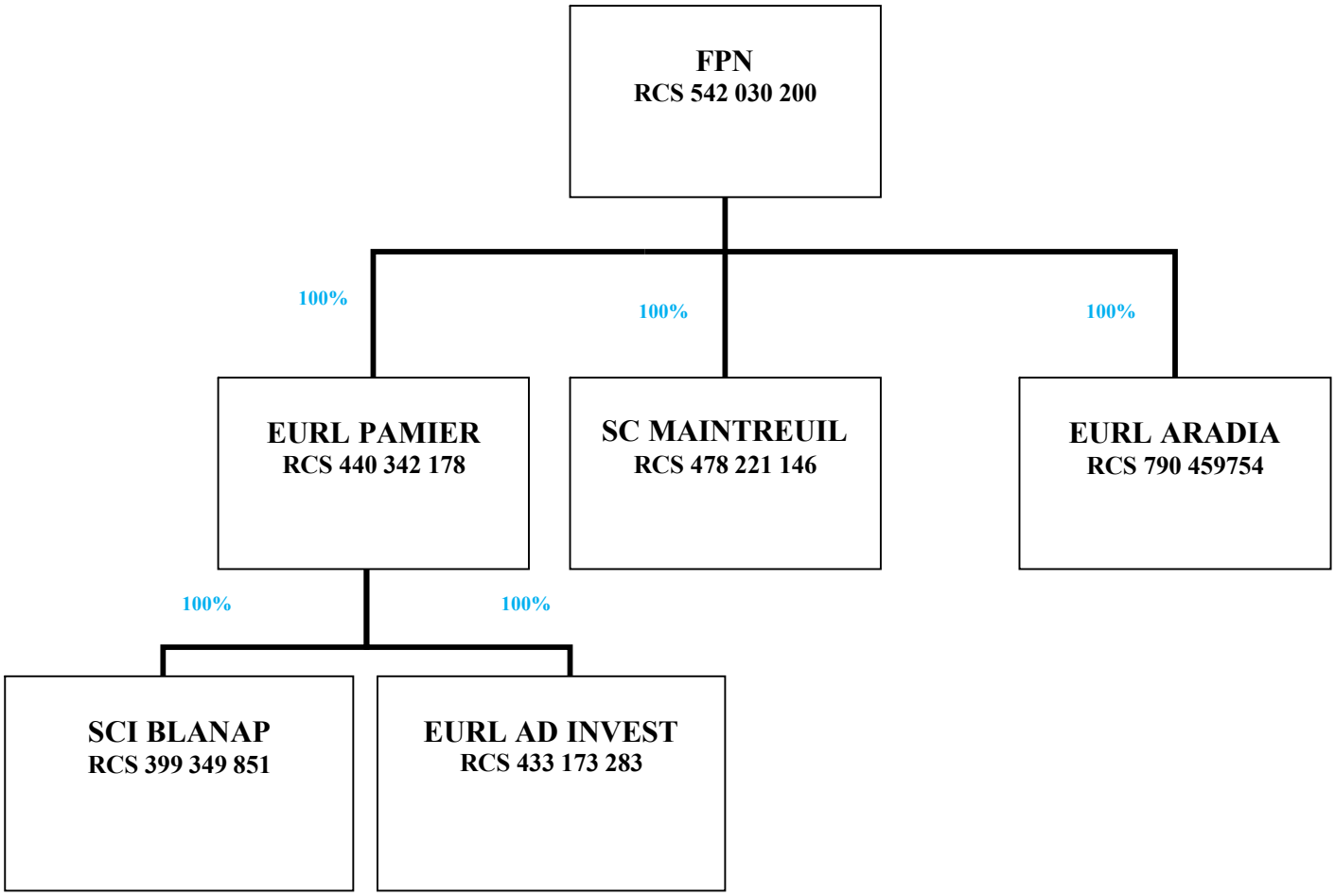
5.1. Evolution du périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation du groupe FONCIERE PARIS-NORD intègre désormais la société ARADIA (cf. paragraphe 1.3)
Les comptes consolidés condensés couvrent la période du 1er janvier au 30 juin 2013. 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		2013		2012		Méthode de consolidation au 30/06/2013
		% contrôle	% d'intérêts	% contrôle	% d'intérêts	
SA	FPN S.I.I.C.					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%			IG

5.2. Organigramme du groupe

Toutes les sociétés du groupe ont leur siège social au 15, rue de la Banque à Paris 2ème depuis le 15 mars 2012 ; antérieurement, elles étaient sises au Centre d'Affaires Paris Nord, 183, avenue Descartes – 93153 Le Blanc Mesnil.


FPN
RCS 542 030 200
100%
100%
100%
EURL PAMIER
RCS 440 342 178
SC MAINTREUIL
RCS 478 221 146
EURL ARADIA
RCS 790 459754
100%
100%
SCI BLANAP
RCS 399 349 851
EURL AD INVEST
RCS 433 173 283

Note 6. Notes annexes : bilan

6.1. Actifs non courants non financiers

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

en milliers d'€	Val. brute 31/12/2012	Acquisitions	Variations de périmètre	Cessions	Réévaluation	Val. brute 30/06/2013
Actifs incorporels						
Terrains	2 397	7				2 404
Constructions	27 746	145			35	27 926
Immobilisations en cours	91	564				655
Autres actifs corporels	95	2				97
TOTAL	**30 329**	**718**	**0**	**0**	**35**	**31 082**

Variation des amortissements et des dépréciations sur immeubles de placement et actifs corporels

milliers d'€	31/12/2012	Dotations	Variation périmètre	Amortissement des immeubles destinés à la vente	Dépréciation pour perte de valeur	Reprise suite à cession et mise au rebut	Reclassement	30/06/2013
Constructions	16 156	310			194	336		**16 324**
Actifs corporels	46	4						**50**
TOTAL	**16 202**	**314**			**194**	**336**		**16 374**

La valeur de l'ensemble immobilier au 30 juin 2013 a été corroborée par une évaluation d'un expert immobilier (cf. note 11.1).

6.2. Actifs financiers non courants

Actifs financiers en K€	31/12/2012	Augmentations	Diminutions	30/06/2013	Echeance		
					à un an au plus	de 1 an à 5 ans	à plus de 5 ans
Avance preneur Crédit Bail	-	-	-	-			-
Fonds de roulement versés aux sy	217	-	-	217	217	-	-
TOTAUX	**217**	**-**	**0**	**217**	**217**	**0**	**-**

6.3. Trésorerie et équivalents de trésorerie

en milliers d'€	30/06/2013	31/12/2012
Actions cotées	1	1
Sicav monétaires		
Disponibilités	4	229
TOTAUX	**5**	**230**

6.4. Autres Actifs Courants

Créances en milliers d'€	30/06/2013	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans	31/12/2012
Clients et comptes rattachés	1 372	1 372	-	-	1 346
Autres créances	1 986	1 986	-	-	1 961
Autres actifs courants	139	139	-	-	310
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5	5	-	-	229
Total	**3 501**	**3 501**	**-**	**0**	**3 846**

Les autres créances au 30 juin 2013 sont composées de :

- Créances de TVA pour 838 K€,
- Fournisseurs débiteurs pour 788 K€ ; principalement les avances aux syndics pour 787 K€,
- Créances diverses pour 175 K€,
- Avances faites sur travaux pour un locataire (remboursement sur la durée du bail) 102 K€,
- Fournisseurs avoirs à recevoir pour 50 K€ correspondent principalement aux redditions de charges 2011 et 2012,
- Produits à recevoir pour 29 K€ suite à la signature de protocole,

Les autres actifs courant au 30 juin 2013 sont composées de :

- Charges constatés d'avances pour 139 K€ (dont 100 K€ pour la taxe sur les bureaux et 39 K€ pour l'assurance)

6.5. Capitaux propres

Au 30 juin 2013, le capital social, composé de 4 344 218 actions ordinaires pour un montant global de 564.748,34 €, 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 1.7 de la présente annexe.

6.6. Passifs financiers courants et non courants

Au 30 juin 2013, le montant total des passifs financiers s'élève à 12 043 K€ contre 11 484 K€ au 31 décembre 2012.

Dettes en milliersd'€	**30/06/2013**	**31/12/2012**
Passifs non courants		
Emprunts obligataires convertibles	**0**	**0**
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit > 1 an	**0**	**0**
Emprunts et dettes financières diverses	**0**	**0**
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	**0**	**0**
Passifs courants		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an (1)	**6 593**	**6 593**
Emprunts et dettes financières diverses <1 an	**5 446**	**4 875**
Intérêts courus	**4**	**16**
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	**12 043**	**11 484**

Depuis l'exercice 2009, les échéances de remboursement du capital des emprunts du groupe n'ont pas été honorées (cf. paragraphe 1.8 sur l'état des renégociations)
Ces reports de fait des remboursements de capital, et l'absence d'accord formalisé avec les établissements financiers au 30 juin 2013 constituent 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 soit 12 039 K€ ont été reclassés en passif financier courant au 30 Juin 2013. Ce reclassement ne préjuge évidemment en rien de l'exigibilité de l'entièreté des emprunts dans le délai de 12 mois.

Le capital restant dû des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ressort à 6 593 K€ au 30 juin 2013. Ce montant est composé uniquement d'emprunts à taux variable.

Enfin, l'emprunt consenti par la société FIPP (5 381 K€) est stipulé au taux fixe de 4%.
Les sociétés FIPP et Ott Properties ont renoncé à percevoir toute rémunération sur les avances faites au groupe.

Etablissement	**Échéance du prêt**	**Fréquence de révision du taux**	**Taux**	**Taux d'intérêts Effectif au 30/06/13**	**Intérêts 2013**	**Valeur au 30/06/13 (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	juin 2017	Trimestriel	EURIBOR 3M + 1,3%	2,135%	23	2 969	2 969			
SADE	mars - 2023	Trimestriel	EURIBOR 3M + 1,88%	3,349%	13	1 879	1 879			
SADE	mars - 2023	Trimestriel	EURIBOR 3M + 1,25%	2,501%	13	1 745	1 745			
					49	6 593	6 593	0	0	0
FIPP	juillet 2015	Trimestriel	FIXE	4,000%		5 381	5 381			
OTT PROPERTIES						65	65			
TOTAL					49	12 039	12 039	0	0	0

6.7. Autres dettes :

Dettes en milliers d'€	30/06/2013	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans	31/12/2012
Dépôts et cautionnement	252	252	-	-	250
Fournisseurs	4 194	4 194	-	-	3 737
Dettes fiscales et sociales	4 060	4 060	-	-	3 397
Autres dettes	660	660	-	-	652
Autres passifs courants	8	8	-	-	-
Total	**9 174**	**9 174**	**-**	**0**	**8 036**

Analyse du poste dettes fiscales et sociales :

- Charges à payer de taxe foncière 2 983 K€,
- TVA collectée et à collecter 544 K€,
- TVA à payer 71 K€,
- Charges à payer de taxe sur les bureaux 418 K€,
- Dettes de personnel et de charges sociales 44 K€,

Analyse du poste Autres dettes :

- Clients avoirs à établir pour 456 K€ dont 428 K€ au titre des redditions de charges 2009, 2010, 2011 et 2012,
- Dettes vis-à-vis de l'AMF pour 50K€,
- Dettes diverses pour 18 K€,
- Gestionnaires d'immeubles pour 44 K€,
- Clients créditeurs pour 92 K€,

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

6.8. Revenus nets des immeubles

	30/06/2013	30/06/2012
Loyers	**641**	**663**
Charges locatives refacturés	**260**	**312**
Charges locatives globales	**-1 413**	**-1 604**
Revenus nets des immeubles	**-512**	**-629**

Les revenus nets négatifs sont la conséquence d'un taux de vacance significatif (76%).

6.9. Résultat opérationnel

	30/06/2013	30/06/2012
Revenus nets des immeubles	**-512**	**-629**
Revenus des autres activités	**-81**	**-10**
Frais de personnel	**-95**	**-79**
Autres frais généraux	**-284**	**-106**
Autres produits et autres charges	**-132**	**-31**
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	**-310**	**1 000**
Dotations aux dépréciations des immeubles de placement	**-194**	**-1 000**
Reprises des dépréciations des immeubles de placement	**336**	
Dotations aux amortissements et aux provisions	**-235**	**-234**
Reprises de dépréciations	**103**	**81**
Résultat net d'exploitation	**-1 404**	**-1 008**
Dotation aux dépréciations des immeubles déstinées à la vente		**86**
Résultat Opérationnel	**-1 404**	**-922**

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

Les autres produits et charges enregistrent notamment des charges exceptionnelles pour 163 K€ (dont 50 K€ correspondant à une amende de l'AMF, (106 K€ suite au solde de l'emprunt du Crédit Bail) et des produits exceptionnels pour 18 K€ correspondant à des soldes clients.

Les dotations net de reprise s'élèvent à 132 K€ concernent principalement des dépréciations de compte clients.

6.10. Résultat net

	30/06/2013	30/06/2012
Résultat Opérationnel	**-1 404**	**-922**
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		
Coût de l'endettement financier brut	-61	-233
Coût de l'endettement financier net	**-61**	**-233**
Autres produits et charges financiers		**2**
Autres produits et charges hors exploitation		
Résultat avant impôts	**-1 465**	**-1 153**
Impôts sur les sociétés		
Résultat net	**-1 465**	**-1 153**

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 2013, le patrimoine immobilier du Groupe représente une surface totale de 52.598 m² répartie de la manière suivante :

Nature du patrimoine		
	30/06/2013	31/12/2012
Bureaux (dont 4377m² de réserves)	48 587 m²	48 587 m²
Habitations		
Surfaces commerciales		
Services généraux (dont RIE)	4 011 m²	4 011 m²
Total (1)	52 598 m²	52 598 m²

Situation géographique		
	30/06/2013	31/12/2012
Paris	0 %	0 %
Région Parisienne	100 %	100 %
Province	0 %	0 %

La surface totale d'environ 52 600m² inclus 4.600 m² de bureaux et 370 m² de réserves et de locaux techniques qui faisaient l'objet d'un crédit-bail jusqu' au 18 avril 2013.
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 2013, la levée d'option du crédit bail étant sans impact.
Conformément à la norme 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, aussi il n'est pas utile de présenter un compte de résultat par secteur d'activité.
Au niveau régional, l'intégralité de l'activité est réalisée en région parisienne.

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 et le reporting en est organisé dans ce sens.

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)	30/06/2013 montant en K€	31/12/2012 montant en K€
Engagements de prise de participations	Néant	Néant	Néant
Engagements sur les entités ad hoc non consolidées mais susceptibles d'avoir des effets significatifs sur les états financiers	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)	30/06/2013 montant en K€	31/12/2012 montant en K€
Engagements reçus dans des opérations spécifiques	Néant	Néant	Néant

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.

Engagements hors bilan au 30/06/2013

en milliers d' €uros	30/06/2013	31/12/2012
Cautions données par Foncière Paris Nord au profit des établissements financiers	6 668	6 668
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles achetés Montant de l'emprunt restant du majoré d'un coefficient 1,2	8 001	8 001
Hypothèques	2 000	2 000
Nantissements des loyers commerciaux	6 668	6 668
Redevances de crédit bail restant à payer		2 003

Le 19 avril 2013, la SARL AD INVEST a levé l'option sur le crédit-bail, qui portait sur l'immeuble « AMPERE », auprès de son crédit bailleur FIPP pour un montant de 1 170 750 €, avant déduction de l'avance crédit preneur de 125 798 €.

Durée des engagements

en milliers d' €uros	total au 30/06/13	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Cautions données	6 668	6 668		
Hypothèques	8 001	8 001		
Nantissements des loyers commerciaux	6 668	6 668		
Redevances de crédit bail restant à payer				

Les durées des engagements sont liées à celles des emprunts, les échéances restant dues ayant été classées à moins d'un an, il en est de même pour la durée des engagements.

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.

Autres engagements

Le groupe n'a accordé à des tiers ni ligne de crédit non encore utilisée (lettres de tirages, …) et 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 2.4 du rapport financier 2012.

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 lié à la vacance importante constatée sur le site. Néanmoins, les comptes ont été établis dans une perspective de continuité d'exploitation (cf. note 1.8)

Note 10. Autres informations

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

Le marché de l'investissement :

Au 1er semestre 2013, le marché de l'immobilier d'entreprise en France a enregistré un volume d'engagements de 5,8 milliards d'euros. Ainsi, le volume d'investissement apparaît en léger recul sur 12 mois (- 5 %), en raison d'un printemps nettement moins actif que l'an passé. Le bureau reste l'actif privilégié (67% du volume d'engagements total) et le secteur Paris Centre Ouest la région qui cristallise 59% des engagements de bureaux.

Le marché de l'immobilier professionnel en Première couronne :

Le marché de l'immobilier d'entreprise en Première couronne :

Le marché locatif en Première couronne enregistre une baisse de la demande placée de 51% au 1er semestre 2013, par rapport au 1er semestre 2012 soit 87 232 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 cependant stable à 9,5%.

Première Couronne	**S1 2012**	**S1 2013**	**Evolution**
Demande placée cumulée	176 988 m²	87 232 m²	-21%
Offre immédiate		534 000m²	
Taux de vacance immédiat		9,50%	
Loyer prime		340 €/m²	
Loyer de première main		290 €/ m²	
Loyer de seconde main		226 €/m²	

En 2013, le volume de production neuve devrait être supérieur à 200 000 m² de bureaux via une dizaine d'opérations. Le potentiel de construction à l'horizon 2017 est aujourd'hui de près de 600 000 m², portés par les différents projets d'extension du réseau du transport public.

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 2020, 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 rationnaliser 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 2013.

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.

- 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 + 2% et une progression des valeurs locatives : + 1%
La probabilité de départ est fixée de 25 à 50 % selon les cas avec un vide locatif de 9 mois en cas de départ et un budget travaux de € 150/m². Le taux de vacance structurelle est de 23 % pour l'Ampère et 22 % pour le Continental
La stratégie de commercialisation de la vacance temporaire est fixée avec un budget travaux de € 250/m²,
Pour l'immeuble Ampère, est prévu une prise à bail de 4 454 m² de bureaux et 625 m² d'archives dans 12 mois, de 2 516 m² dans 24 mois, de 4 187 m² dans 36 mois.
Pour le Continental, une prise à bail de 1 669 m² dans 12 mois, de 1 295 m² dans 24 mois, de 1 466 m² dans 36 mois.
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 réserves à € 35/m²/an, des parkings à € 300/m²/an.

Budgétisation des travaux d'ascenseurs pour le bâtiment Ampère à hauteur de 320 000 € HT (Année 1 et 2) contre 240 000 € HT pour le Continental concernant la toiture et les ascenseurs.

Pour l'immeuble des services généraux, le cash-flow s'étale sur une période de 5 ans avec une indexation annuelle des loyers de + 2% 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, avec un budget travaux de € 250/m², est de 1 458 m² dans 30 mois.
Taux de rendement de sortie : 10,50 %
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.
Les Travaux d'entretien à la première année sont établis à € 35/ m² hors taxes.

- La méthode par rendement

Taux de rendement :

-13,5 % pour l'Ampère
-12 % pour le Continental
-12,5 % pour les services généraux

- La méthode par comparaison

Valeur vénale unitaire € 300/m²/an pour l'Ampère
Valeur vénale unitaire € 350/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 à l'ordre de 140 €/ m² SHON

En tenant compte de ce qui précède, les biens immobiliers (y compris le RIE) détenus par le groupe ont été évalués à 14.000 K€ au 30 juin 2013 contre 14.000 K€ au 31 décembre 2012.

Détails des évaluations :

Ampère	5 600 000 €*
Continental	5 000 000 €*
Services généraux	1 300 000 €*
Bonaparte	2 100 000 €*
TOTAL	14 000 000 €

*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 2013, l'actif net réévalué hors droit se détermine ainsi :

Capitaux propres consolidés par le groupe : (2 792 K€)
VNC des immeubles : (14.405 K€)
Valorisation actuelle du patrimoine : 14.005 K€
Capitaux propres consolidés part du groupe retraitée (2 792 K€)

ANR au 31/12/2012 (2.792 K€)/4 344 218

Valeur de l'action = 0 €

Au 31/12/2012, l'Actif Net réévalué hors droits se détermine ainsi :

Capitaux propres consolidés part du groupe	(1.328 K€)
VNC des immeubles	(14.078 K€)
Valorisation actuelle du patrimoine	14.000 K€

ANR au 31/12/2012	**(1.406 K€)/4 344 218**

Valeur de l'action = 0 €

10.2. Litiges

Vérification de comptabilité

La SARL A.D. INVEST, filiale du Groupe, a fait l'objet d'une procédure de vérification de comptabilité concernant l'année 2005.
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 en décembre 2008 un rappel de TVA de 54 K€ (hors intérêts et majorations s'élevant à 7 K€).
La société, assistée du cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre, a exercé l'ensemble des voies de recours et, suite à la mise en recouvrement des impositions contestées, a présenté en mars 2010 une réclamation contentieuse visant à obtenir leur dégrèvement et assortie d'une demande de sursis de paiement. Suite au rejet de cette réclamation par l'administration fiscale, le désaccord a été soumis aux au Tribunal Administratif de Paris. Ce dernier a débouté la requête de la Société a fait appel de cette décision.
Une ordonnance a été rendue le 7 juin 2013 par laquelle le juge des référés a rejeté la demande de la société AD INVEST de procéder à la suspension des impositions mises en recouvrement pour un montant de 61K€.
Le juge a considéré qu'au regard de la situation de la société AD INVEST, la condition d'urgence requis n'est pas remplie.
Au 30 Juin 2013, le montant de cette dette fiscale s'élevait à 40 K€.

La EURL PAMIER a fait l'objet 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€).

La SA FONCIERE PARIS NORD fait quant à elle l'objet d'une procédure de vérification de comptabilité concernant les années 2010 et 2011. Le contrôle fiscal est toujours en cours. Aucune notification de redressement n'a été reçue à ce jour.

Taxe Foncière

Plusieurs procédures ont été ouvertes au cours de l'exercice 2012 et restent toujours en cours au 30 juin 2013, pour les sociétés PAMIER, BLANAP et AD INVEST concernant le niveau de taxe foncière

			Montants en jeu en €				Etat de la procédure
Entité	Impôts	Années	Principal	Dégrèv. contentieux	Paiements effectués	Solde restant à payer	
SARL PAMIER	T. Foncière	2010	723 382		264 158	459 224	Mise en recouvrement Septembre 2013
SARL PAMIER	Majoration	2010	69 588		69 588	0	Requête Tribunal Administratif du 19 décembre 2012 et sursis
SARL PAMIER	Frais	2010	500			500	
SARL PAMIER	T. Foncière	2011	755 748	49 304	239 767	466 677	
SARL PAMIER	Majoration	2011	75 575	4 930	28 740	41 905	Requête Tribunal Administratif du 19 décembre 2012 et sursis
SARL PAMIER	T. Foncière	2012	770 002	50 986		719 016	Requête Tribunal Administratif du 19 décembre 2012 et sursis
SARL PAMIER	Majoration	2012	77 000	5 099	0	71 902	Requête Tribunal Administratif du 19 décembre 2012 et sursis
SC BLANAP	T. Foncière	2011	364 522		200 979	163 543	Echéancier respecté en cours
SC BLANAP	Majoration	2011	36 452		36 452	0	-
SC BLANAP	T. Foncière	2012	373 060			373 060	Réclamation du 13 novembre 2012 et sursis
SC BLANAP	Majoration	2012	37 306			37 306	Réclamation du 13 novembre 2012 et sursis
AD INVEST	T. Foncière	2012	38 456			38 456	-
AD INVEST	Majoration	2012	3846			3846	
TOTAL						**2 375 435**	

Ces procédures ont eu pour effet de suspendre la majorité des paiements. Seule la taxe foncière au titre de l'année 2011 sur la société BLANAP fait l'objet d'un échéancier à raison d'un règlement de 20 K€ par mois.
Concernant la taxe Foncière de PAMIER pour l'exerice 2010, une proposition d'étalement a été envoyée au service des impôts.

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 :

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

Par un arrêt du 13 décembre 2012 notifié aux différentes sociétés le 21 février 2013, 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.

Un pourvoi en cassation a été introduit et la procédure est en cours.

- **Litiges avec EUROSOFT :**

La Société PAMIER, ainsi que le syndicat des copropriétaires, dont le groupe FONCIERE PARIS NORD est majoritaire, a eu différents litiges avec la société EUROSOFT, un ancien et 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 EUROSOFT 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 EUROSOFT. L'expertise est en cours.

De son côté, la société PAMIER a constaté que le locataire EUROSOFT n'utilisait pas les locaux du rez de chaussée à usage de bureaux, ni le local au sous-sol à usage d'archive, mais à titre commercial, avec du public, aussi bien au rez de chaussée qu'au sous-sol, contrairement à la destination contractuelle. Une procédure en résolution du bail a donc été diligentée. Par ordonnance de référé du 23 juillet 2012, le juge a indiqué notamment dit qu'il n'y avait pas de référé sur les demandes formées par PAMIER en acquisition de la clause résolutoire, et en expulsion. Le juge a condamné la société Eurosoft à payer la somme de 8,5 K€ à titre de provision à valoir sur les loyers et charges des 2 premiers trimestres 2012, et a reporté de 6 mois le paiement de cette somme. La société Pamier a interjeté appel de cette décision. La procédure est en cours.

Par ailleurs, par une assignation du 25 mars 2011, la société EUROSOFT 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 K€ 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. La procédure est en cours.

En outre, la société EUROSOFT 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.
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

- **Litige avec la société de nettoyage PLUS QUE PARFAIT :**

Une procédure en paiement de factures avait été diligentée par l'ancienne société de nettoyage à l'encontre du syndicat des copropriétaires et des sociétés PAMIER et AD INVEST.

Par jugement exécutoire du TGI du 13 avril 2012, le Tribunal avait condamné le SDC principal du CAPN à payer à la société PLUS QUE PARFAIT au titre des factures impayées et d'indemnité de résiliation, la somme de 40 K€ et 34 K€ et le SDC AMPERE à payer les sommes de 56 K€ et de 63 K€. Par jugement du tribunal de commerce du 10 Juillet 2012, la société PAMIER avait été également condamnée à payer à la Société PLUS QUE PARFAIT la somme de 7k€. Ce même jugement condamnait la société PLUS QUE PARFAIT à payer à la société AD INVEST la somme de 2 K€ Euros pour rupture abusive.

Le 28 décembre 2012, les sociétés PAMIER et PLUS QUE PARFAIT ont signé un protocole par lequel Pamier a accepté de verser, la somme de 180 k€, au titre du paiement de l'ensemble des sommes restant dues par les deux SDC. Cette somme sera payable en 18 mensualités. De son côté, Plus que parfait s'est engagée à cesser toute poursuite à l'égard de PAMIER et des deux SDC.

- **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. La procédure est en cours

- **Litige Syndicat Des Copropriétaires (SDC) du Blanc Mesnil - BAC SECURITE**

La Société BAC SECURITE a assigné le SDC en paiement de la somme de 163 K€ correspondant au montant de ses factures de Septembre 2008 à Décembre 2008. Par jugement du 30 aout 2011, le SDC a été condamné à payer à Bac Sécurité la somme de 159 K€ à titre de solde de factures. Un appel a été interjeté. En ce qui concerne le règlement de la condamnation, la somme de 102 K€ avait été déjà séquestrée par l'ancien syndic et des saisies attributions ont été réalisées entre les mains des locataires pour le restant de la condamnation. La Cour a par décision du 20 juin 2013 confirmé le jugement et condamné le SDC à 3000 euros art 700 cpc.

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

La société BLANAP avait confié à la société API RESTAURANTION, 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 desdites charges devant le Tribunal de commerce. 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. La procédure est en cours.

Sur autorisation donnée par ordonnance sur requête en date du 29 juin 2012 la société BLANAP a fait procéder le 10 juillet 2012 à l'encontre de la société API à une saisie conservatoire de créance entre les mains de la Banque Populaire du Nord, en garantie du paiement de la somme de 342 k€.

Par acte d'huissier, la société API a fait assigner le 17 juillet 2012 la société BLANAP devant le juge de l'exécution en contestation de la saisie conservatoire. Par jugement rendu le 17 décembre 2012, le juge a ordonné la mainlevée de la saisie conservatoire pratiquée à la requête de la société BLANAP. La société BLANAP a interjeté appel de cette décision le 3 février 2013. Les plaidoiries se sont déroulées au 12 septembre 2013. Une audience est fixée pour le 22 Octobre.

10.3. Entités ad hoc

Le groupe ne réalise aucune opération au travers d'entités ad hoc.

10.4. Parties liées

L'ensemble des opérations réalisées par le Groupe Foncière Paris Nord avec des parties liées est détaillées dans le tableau ci-après.

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 FONCIERE PARIS NORD ;

L'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés du Groupe (dont 36 K€ de prestations de nettoyage) 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

En K€ Nature de prestations	Nom de l'entité liée	Nature du lien	Solde au bilan (1)	Impact sur résultat (2)
Emprunt courant	FIPP	Dirigeants/Administrateurs communs	-5 381	0
Client / Loyers	SMALTO	Dirigeants/Administrateurs communs	16	24
Dépôts reçus	SMALTO	Dirigeants/Administrateurs communs	-8	0
Trésorerie (Actions)	SMALTO	Dirigeants/Administrateurs communs	2	0
Fournisseurs	MIB CONSULTING	Dirigeants/Administrateurs communs	23	24
Compte Courant	OTT PROPERTIES	Dirigeants/Administrateurs communs	65	0
Fournisseurs	ORCO	Dirigeants/Administrateurs communs	674	0

(1) un signe positif équivaut à une créance, un signe négatif à une dette ;
(2) un signe positif équivaut à un produit, un signe négatif à une charge.

g) les autres parties liées. Néant

10.5. Effectifs

L'effectif du Groupe est constitué de neuf salariés et d'un mandataire social rémunéré au 30 juin 2013.

Le gérant des sociétés PAMIER, BLANAP, AD Invest, ARADIA et MAINTREUIL, Monsieur Jean-Jacques Rosalia, également de la société Foncière Paris Nord exerce ses fonctions à titre gracieux.

La rémunération brute au titre du premier semestre 2013 aux organes de direction (Président Directeur Général) s'élève à 6 K€.

10.6. 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 - 0,33 € au 30 juin 2013 (le nombre moyen d'actions pondéré étant de 4 344 218 et le résultat consolidé de- 1 465 K€). Il était de - 0,003 € au 30 juin 2012.

Note 11. Evénements postérieurs à la clôture

11.1. Mise en demeure Direction Générale des Finances Publiques

Le 9 Septembre 2013, la société PAMIER a reçu une mise en demeure pour le règlement de la Taxe Foncière due au titre de l'année 2010 pour un montant de 459 724,26 €. Cette Taxe Foncière avait auparavant fait l'objet d'une contestation le 22 Mai 2012 émise hors délai. Les voies de recours étant pour le moment épuisées, PAMIER se trouve dans l'obligation de procéder à un apurement étalé sur 24 mois (à raison de 19 134 €/mois) et de garantir ce paiement par une caution ou une hypothèque. Le Conseil d'Administration du 3 Octobre 2013 a validé une caution solidaire de Foncière Paris Nord, validant ainsi l'étalement sur 24 mois.

11.2. Capitalisation de créances

Le Conseil d' Administration du 3 octobre a validé une opération visant la capitalisation de certaines créances (FIPP, ORCO) représentant un montant d'environ 7 000 K€ qui permettra le désendettement partiel de la société. L'opération a été présentée par le conseil financier de Foncière Paris Nord à l'Autorité des Marchés Financiers le 8 Octobre 2013.

11.3. Démission du Président Directeur Général

Le Conseil d'Administration du 3 Octobre 2013 a pris acte de la démission du Président Directeur Général de Foncière Paris Nord.
Il a nommé dans l'intervalle Monsieur Richard Lonsdale –Hands en tant que nouveau Président Directeur Général.
Monsieur Michael Benmoussa continuera à assurer une prestation de conseil via MIB Consulting jusqu' à nouvel ordre.

12.5 Restaurant inter entreprise

La société Sodexo qui s'occupait du restaurant inter entreprise a déposé un préavis de départ afin de partir à la fin du mois de juillet 2013.

FONCIERE PARIS NORD
Société Anonyme au capital de 564 748 Euros
Siège social : 15, avenue de la Banque – 75002 PARIS
R.C.S. PARIS 542 030 200

RAPPORT SEMESTRIEL POUR LA PERIODE DU 1er JANVIER AU 30 JUIN 2013

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 sur le site du « Centre d'Affaires Paris Nord » en région parisienne.

Au 30 juin 2013, le patrimoine immobilier du Groupe FONCIERE PARIS NORD représente une surface totale de 52 600 m² 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 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 chiffre d'affaires du 1er semestre 2013 s'est élevé à 901 K€ (loyers 641 K€ et charges refacturables 260 K€) contre 975 K€ au 1er semestre 2012 (loyers 663 K€ et charges refacturables 312 K€).

2 EVENEMENTS IMPORTANTS DE LA PERIODE

2.1 Mandat ad hoc

Le Président du Tribunal de Commerce de Paris a, le 29 avril 2013, nommé Maitre 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.
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 Maitre 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 Maître Laurent Le Guernevé 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. Cet accord devrait être formalisé dans les prochaines semaines. Cette restructuration facilitera les opérations de redéveloppement actuellement à l'étude sous réserve d'un accord définitif des autorités bancaires.

2.2 Levée d'option du crédit-bail

Le 19 avril 2013, la SARL AD INVEST a levé l'option sur le crédit-bail, qui portait sur l'immeuble « AMPERE », auprès de son crédit bailleur pour un montant de 1 170 750 €, avant déduction de l'avance crédit preneur de 125 798 €.

2.3 Rachat de créance

Dans le cadre de la restructuration de la dette du groupe, Foncière Paris Nord a fait l'acquisition de créances détenues par certains de ses fournisseurs dans les filiales et au niveau des deux Syndicats de copropriété.
Au 30 Juin 2013, 3 080 K€ de créances ont été racheté par Foncière Paris Nord dont 2 910 K€ à FIPP (incluant 1 045K€ concernant la levée d'option du crédit-bail de AD INVEST ET 1 757 K€ de loyers échus non payés).

2.4 Internalisation des services aux utilisateurs

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

2.5 Préavis de départ locataire

Fin mars 2013, deux sociétés locataires du bâtiment Ampère ont signifié à la société BLANAP leur préavis de départ par acte extrajudiciaire pour la fin du mois de septembre 2013.
La direction de FONCIERE PARIS NORD s'est rapprochée de ces deux sociétés afin de mieux comprendre les raisons de leur départ. Les négociations enclenchées avec un de ces deux locataires ont abouti et permis la signature d'un bail dérogatoire pour une durée de 23 mois.
Le second locataire (qui occupait 300 m²) a, quant à elle ; quitté les locaux le 30 septembre 2013.
Hormis ce départ et quelques expulsions, il n'est à signaler aucune modification majeure sur l'état locatif au cours du premier semestre.

2.6 Décision de la Commission des sanctions de l'AMF du 5 juin 2013 :

Foncière Paris Nord a pris connaissance de la décision de la commission des sanctions de l'AMF du 5 juin 2013 qui prononce à son encontre une amende de 50 000 euros. Cette décision pénalisant les actionnaires de la Société a fait l'objet d'un recours en annulation.

2.7 Regroupement des actions et réduction de capital

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

Cette diminution a eu pour conséquence la sortie du régime SIIC à compter du 1er janvier 2013. La Société garde une obligation distributive de 993 K€. Il n'existe pas d'échéance pour procéder à cette distribution, celle-ci sera réalisée lorsque la Société aura recouvré un résultat suffisant.

2.8 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 septembre 2013 au 31 août 2014 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. Les négociations avec les banques devraient permettre d'obtenir un rééchelonnement de la dette sur 24 mois en contrepartie d'un remboursement partiel. Ce remboursement serait fait par apport en compte courant ou par l'intermédiaire d'une augmentation de capital en numéraire
- Les décaissements de taxe foncière sont limités :
    - à 20 000 € par mois pour BLANAP (conformément aux accords en cours avec l'administration fiscale),
    - à 19 125 € par mois pour PAMIER (jusqu'en novembre 2015).
- Les performances économiques actuelles du site du fait d'un taux de vacance de 76% ne permettent pas d'assurer l'équilibre de trésorerie pour les dépenses courante 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, siégeant tous deux au Conseil d'Administration, ont renouvelé leur soutien financier à Foncière Paris Nord lors du Conseil d'Administration s'étant tenu le 3 octobre 2013 et se sont engagés à apporter 300 000 euros au cours du 1er semestre 2014. Ce montant vient compléter les 160 000€ qui restent à verser d'ici Novembre 2013

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

B- Point d'avancement Projet

Le Conseil d'Administration du 28 Mai 2013 a décidé la mise en œuvre d'un programme de réhabilitation et de restructuration du site du Blanc-Mesnil.
Ce dernier consiste :

- La livraison en 2015 de l'immeuble Le Bonaparte après sa complète réhabilitation. Ce bâtiment conserverait son affectation tertiaire.
- Les commercialisations des immeubles Ampère et Continental après leur changement d'affectation partiel dont le préalable est l'obtention d'un changement de PLU.

L'affectation actuelle du site sur lequel est érigé le Centre d'Affaires Paris Nord est trop restreinte et doit être élargie. Le changement d'affectation et l'autorisation de construction de bâtiments à un usage autre que tertiaire nécessite une modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville du Blanc-Mesnil. Des échanges ont eu lieu, notamment les 26 mars 2013, 3 juillet 2013 et 22 octobre 2013 avec la municipalité du Blanc Mesnil. Ces échanges ont permis à Orco Property Group de présenter le projet qu'il projette de réaliser pour son client FPN.
La municipalité accueille de manière favorable ce projet. Le principe de la mixité du site est bien intégré comme étant le seul moyen d'assurer la pérennité et la viabilité économique du site. L'obstacle imprévu a été le blocage de la révision du PLU au début du mois de juin et ce suite à une décision préfectorale au regard d'une zone à risque identifiée aux alentours de la gare du Blanc Mesnil (qui existe depuis 150 ans).

Le maire, en signe de protestation de cette décision préfectorale a décidé de suspendre le processus de révision sur l'ensemble de la commune afin de ne pas défavoriser les propriétaires des terrains situés dans ladite zone à risque.
De ce fait, bien que le site du centre d'affaires soit hors du périmètre, les moyens d'action sont en l'état gelés. Afin de sortir au plus vite de cette situation de blocage, le Maire a évoqué la possibilité de déclencher une procédure de Déclaration de Projet.
Cette décision semble donc démontrer l'intérêt et le soutien de la municipalité à ce projet à pouvoir éventuellement contourner le gel de la révision du PLU sur la parcelle du Centre d'Affaires Paris Nord.
Un avenant au contrat d'études préalable (dont les principales caractéristiques ont été décrites dans l'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2012 paragraphe 1.5) a été signé le 4 juin 2013 entre la FONCIERE PARIS NORD et la société ORCO PROPERTY GROUP. Celui-ci augmente le périmètre contractuel initialement prévu en y ajoutant l'immeuble Le Bonaparte et prolonge le contrat d'une durée de 6 mois. Le montant des honoraires facturés à ce jour s'élève à 675 K€ TTC.

A l'heure actuelle, ORCO fait préparer par les soins d'une équipe d'architectes et de maîtrise d'œuvre un dossier de demande de permis de construire complet sur l'immeuble Le Bonaparte, dont le formalisme respectera la réglementation en vigueur et répondra aux attentes des services instructeurs.

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

3 COMPTES CONSOLIDES CONDENSES

Les capitaux propres consolidés de votre Groupe s'élèvent à (2 792 K€) pour un total de bilan de 18 326 K€.

L'actif de votre Société comprend essentiellement :

- des immeubles de placement pour un montant de 14 005 K€,
- des immobilisations en cours pour un montant de 655 K€,
- des immobilisations corporelles pour 48 K€ correspondant essentiellement à du matériel de bureaux et du mobilier y compris le mobilier du restaurant inter-entreprises,
- des immobilisations financières pour 217 K€ composées par des dépôts et cautionnements versés aux syndics des immeubles pour 217 K€,

- des créances clients et comptes rattachées pour 1 372 K€,
- des autres créances pour 1 986 K€ qui concernent des créances de TVA pour 831 K€, des fournisseurs débiteurs pour 838 K€ (principalement des avances au Syndic), d'une avance de travaux faits pour le compte du futur locataire (la Mairie du Blanc Mesnil) chez PAMIER remboursable sur la durée du bail pour 102 K€, des avoirs à recevoir pour 50 k€, des produits à recevoir suite à la signature de protocole pour 29 K€, le solde est constitué par des créances diverses pour 175K€,
- des charges constatées d'avance pour 139 K€,
- la trésorerie et des équivalents de trésorerie pour 5 K€,

Le passif de votre Société comprend essentiellement :

- des dettes financières courantes qui s'élèvent à 12 043 K€ se répartissant en 5 381 K€ de dettes à l'égard de la société FIPP, de 6 593 K€ d'emprunts auprès d'établissements de crédit, de 65 K€ de dettes à l'égard de la société ORCO, le solde étant composé des intérêts courus,
- des dépôts de garantie reçus de locataires pour 252 K€,
- des dettes fournisseurs pour 4 159 K€ dont 2 209 K€ concernent le gestionnaire du centre,

- des dettes fiscales et sociales pour 4 060 K€ qui s'analysent principalement pour 2 983 K€ de provisions pour taxe foncière, pour 418 K€ de taxe sur les bureaux et pour 544 K€ de TVA collectée,
- le poste autres dettes d'un montant de 680 K€ qui représente pour l'essentiel les soldes dus aux locataires au titre de la reddition des charges (456 K€), d'avances faites par les locataires (92 K€), de dettes diverses vis-à-vis 132 K€,

Le résultat net part du Groupe FONCIERE PARIS NORD est une perte de 1 465 K€. Il comprend principalement les éléments suivants :

- un chiffre d'affaires de 901 K€ composé de loyers 641 K€ et de refacturations de charges 260 K€,
- des charges liées à votre patrimoine immobilier pour 1 427 K€ dont la différence 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 81 K€
- des salaires et charges sociales pour 95 K€,
- des autres charges d'exploitation pour 284 K€ comprenant notamment les frais de votre siège social et les frais de publications légales et financières,
- les autres charges nettes pour 132 K€,
- des dotations et dépréciations aux amortissements des immeubles nettes de reprises pour 168 K€
- des autres dotations et provisions essentiellement sur les créances sur certains locataires du Blanc-Mesnil et sur les litiges pour un montant net de 131 K€,

Les autres éléments constituant le résultat proviennent :
- du coût de l'endettement financier net qui fait ressortir une charge de 60 K€ dont notamment 60 K€ d'intérêts sur emprunts,

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 11.2 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 11.4 des annexes aux comptes consolidés semestriels.

7 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

7.1 Mise en demeure Direction Générale des Finances Publiques

Le 9 Septembre 2013, la société PAMIER a reçu une mise en demeure pour le règlement de la Taxe Foncière due au titre de l'année 2010 pour un montant de 459 724,26 €. Cette Taxe Foncière avait auparavant fait l'objet d'une contestation le 22 Mai 2012 émise hors délai. Les voies de recours étant pour le moment épuisées, PAMIER se trouve dans l'obligation de procéder à un apurement étalé sur 24 mois (à raison de 19 134 €/mois) et de garantir ce paiement par une caution ou une hypothèque. Le Conseil d'Administration du 3 Octobre 2013 a validé une caution solidaire de Foncière Paris Nord, validant ainsi l'étalement sur 24 mois**.**

7.2 Capitalisation de créances

Le Conseil d'Administration du 3 octobre a validé une opération visant la capitalisation de certaines créances (FIPP, ORCO) représentant un montant d'environ 6 934 K€ qui permettra le désendettement partiel de la société. L'opération a été présentée par le conseil financier de Foncière Paris Nord à l'Autorité des Marchés Financiers le 8 Octobre 2013.

7.3 Démission du Président Directeur Général

Le Conseil d'Administration du 3 Octobre 2013 a pris acte de la démission du Président Directeur Général de Foncière Paris Nord.
Il a nommé dans l'intervalle Monsieur Richard Lonsdale –Hands en tant que nouveau Président Directeur Général.
Monsieur Michael Benmoussa continuera à assurer une prestation de prestation de conseil via MIB Consulting jusqu' à nouvel ordre.

7.4 Restaurant inter entreprise

La société Sodexo qui s'occupait du restaurant inter entreprise a déposé un préavis de départ afin de partir à la fin du mois de juillet 2013.

Le Conseil d'Administration

FONCIERE PARIS NORD

Société Anonyme

15, rue de la Banque
75002 Paris

Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle relative à la période du 1er janvier au 30 juin 2013

Kaufmann et Associés
8, avenue Bertie Albrecht
75008 Paris

Deloitte & Associés
185, avenue Charles de Gaulle
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

FONCIERE PARIS NORD

Société Anonyme

15, rue de la Banque
75002 - Paris

Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle relative à la période du 1er janvier au 30 juin 2013

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 1er janvier au 30 juin 2013, 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 l'incertitude relative à la continuité d'exploitation exposée dans la note 1.8 de l'annexe aux états financiers consolidés.

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.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 30 octobre 2013

Les Commissaires aux comptes

Kaufmann et Associés	Deloitte & Associés
Emmanuel KAUFMANN	Albert AÏDAN