



**Rapport financier
semestriel 2015**



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

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

ATTESTATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

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

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

FONCIERE PARIS NORD

**15 RUE DE LA BANQUE
75002 PARIS**

COMPTES SEMESTRIELS

du 01/01/2015 au 30/06/2015

FPN - Comptes Consolidés au 30 juin 2015

BILAN CONSOLIDE

(milliers d'euros)	30/06/2015	31/12/2014
Actif		
Immeubles de placement	14 050	14 050
Immobilisations en cours	1 058	1 058
Actifs corporels	228	242
Actifs financiers	217	217
Total actifs non courants	15 552	15 567
Créances commerciales	1 922	1 492
Autres créances	916	2 138
Autres actifs courants	46	47
Immeubles destinés à la vente		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20	49
Total actifs courants	2 905	3 726
TOTAL ACTIF	18 458	19 293
Passif		
Capital	66	43
Réserve légale	56	56
Réserves	2 507	4 997
Résultat net consolidé	(1 761)	(2 528)
Total Capitaux Propres, part du groupe	868	2 569
Intérêts minoritaires		
Total Capitaux Propres	868	2 569
Passifs financiers non courants	355	6 395
Provisions pour risques et charges		
Total des dettes non courantes	355	6 395
Passifs financiers courants	6 435	202
Dépôts et Cautionnement	243	241
Dettes commerciales	2 874	3 127
Dette fiscales et sociales	7 145	6 261
Autres dettes	530	498
Autres passifs courants	8	
Total des dettes courantes	17 235	10 329
Total dettes	17 590	16 724
TOTAL PASSIF	18 458	19 293

FPN - Comptes Consolidés au 30 juin 2015

ETAT CONSOLIDE DU RESULTAT GLOBAL

(milliers d'euros)	30/06/2015	30/06/2014 Retraité
RESULTATS CONSOLIDES		
Loyers	285	589
Charges locatives refacturées	397	575
Charges locatives globales	(2 011)	(1 888)
Revenus nets de nos immeubles	(1 330)	(723)
Résultat des activités annexes		(9)
Frais de personnel	(112)	(177)
Autres frais généraux	(175)	(208)
Autres produits et autres charges	(27)	474
Variation de valeur des immeubles de placement		(250)
Dotations aux autres amortissements et provisions	(147)	(605)
Reprises aux autres amortissements et provisions	129	42
Résultat opérationnel avant cession	(1 662)	(1 456)
Dotation aux dépréciations des immeubles destinés à la vente		
Résultat de cession d'immeubles de placement		
Résultat de variation de périmètre		
Résultat opérationnel	(1 662)	(1 456)
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		
- Coût de l'endettement financier brut	(99)	(159)
Coût de l'endettement financier net	(99)	(159)
Autres produits et charges financiers		5
Autres produits et charges hors exploitation		
Résultat avant impôts	(1 761)	(1 609)
Impôt sur les résultats		
Résultat net	(1 761)	(1 609)
Intérêts minoritaires		
Résultat net part du groupe	(1 761)	(1 609)
Résultat par action		
Résultat de base par action (en €)	-0,353	-0,370
Résultat dilué par action (en €)	-0,002	-0,370
Résultat par action des activités poursuivies		
Résultat de base par action (en €)	-0,353	-0,370
Résultat dilué par action (en €)	-0,002	-0,370
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL		
Résultat net	(1 761)	(1 609)
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		
Réévaluation des immobilisations		
Impôts		
Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propri		
Résultat Global	(1 761)	(1 609)
<i>(Résultat net et gains et pertes comptabilisés en capitaux propres)</i>		
Résultat global - part groupe	(1 761)	(1 609)
Résultat global - part des minoritaires		

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En milliers d'€	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 01/01/2014	565	56	-4 242	-3 621		-3 621
Affectation des gains et pertes						
Opérations sur capital	-522		9 240	8 718		8 718
Paielements fondés sur des actions						
Opérations sur titres auto détenus						
Dividendes						
Résultat net de l'exercice			-2 528	-2 528		-2 528
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres						
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres			-2 528	-2 528		-2 528
Variation de périmètre						
Capitaux propres au 01/01/2015	43	56	2 470	2 569		2 569
Affectation des gains et pertes						
Opérations sur capital	23	90	-53	60		60
Paielements fondés sur des actions						
Opérations sur titres auto détenus						
Dividendes						
Résultat net de l'exercice			-1 761	-1 761		-1 761
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres						
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres			-1 761	-1 761		-1 761
Variation de périmètre						
Capitaux propres au 30/06/2015	66	146	656	868		868

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

		30/06/2015	30/06/2014
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		-1 761	-1 609
<u>Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie</u>			
Variation de juste valeur		0	250
Autres retraitements IFRS			75
Dotations et reprise d'amortissements et de provisions		18	564
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		-1 743	-720
Coût de l'endettement net		99	84
Charge d'impôt (y compris impôts différés)			
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	A	-1 644	-636
Impôts versés	B		
Variation du BFR lié à la variation de périmètre	C		
Variation du BFR lié à l'activité		1 714	92
Flux net de trésorerie généré par l'activité	D=A+B+C	70	-544
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	0	-36
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
Remboursements d'emprunts			-628
Intérêts nets versés		-99	-84
Incidence des variations de périmètre			
Autres flux liés aux opérations de financement			9
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	F	-99	509
Variation de trésorerie nette	D+E+F	-29	-71
Variation de trésorerie nette		-29	-71
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		49	121
Découverts bancaires			
VMP			
		49	121
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		20	50
Découverts bancaires			
VMP			
		20	50

SOMMAIRE

FONCIERE PARIS NORD	4
Note 1. Faits caractéristiques de la période	10
Note 2. Référentiel comptable	14
Adoption de l'interprétation IFRIC 21 « Taxes prélevées par une autorité publique »	14
Normes et interprétations entrées en vigueur au 1er janvier 2015	14
Note 3. Saisonnalité de l'activité	15
Note 4. Utilisation d'estimations	15
Note 5. Périmètre de consolidation	15
5.1. Evolution du périmètre de consolidation.....	15
5.2. Organigramme du groupe	15
Note 6. Notes annexes : bilan	16
6.1. Immeubles de placement.....	16
6.2. Immobilisations en cours	17
6.3. Actifs financiers non courants.....	17
6.4. Trésorerie et équivalents de trésorerie	18
6.5. Autres Actifs Courants.....	18
6.6. Capitaux propres.....	19
6.7. Passifs financiers courants et non courants.....	19
6.8. Autres dettes :	20
6.9. Revenus nets des immeubles.....	21
6.10. Résultat opérationnel	21
6.11. Résultat net	22
Note 7. Secteurs opérationnels	22
Note 8. Engagements hors bilan	24
8.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé.....	24
8.1.1. Engagements donnés	24
8.1.2. Engagements reçus	24
8.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement.....	24
8.2.1. Engagements donnés	24
8.2.2. Engagements reçus	25
8.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe	25
8.3.1. Engagements donnés	25
8.3.2. Engagements reçus	25
Note 9. Exposition aux risques	25
Note 10. Autres informations	26
10.1. Juste valeur des immeubles de placement et actif net réévalué.....	26
10.2. Litiges	29
10.3. Autres litiges	31
10.4. Parties liées.....	32
10.5. Effectifs.....	33
10.6. Résultat par action	34
Note 11. Evénements postérieurs à la clôture	34

Note 1. Faits caractéristiques de la période

1.1. Préavis de départ locataire

Les 4 mars et 28 mai 2015, dans le cadre du projet (Cf. point 1.3, paragraphe B ci-après), la société a signé deux protocoles de résiliation anticipée amiable d'un bail avec des sociétés occupant 410m² du bâtiment Continental.

1.2. Prise à bail

Du 1^{er} février au 1er juin 2015, six nouveaux locataires ont pris à bail une surface totale représentant 230 m² environ sur le bâtiment Ampère.

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 et principalement sur le bâtiment Ampère.

1.3. Continuité d'exploitation

Les comptes semestriels ont été établis dans une hypothèse de continuité d'exploitation sur la base d'un budget de trésorerie permettant d'assurer l'équilibre financier de la société.

A – Budget de trésorerie

Un budget de trésorerie couvrant la période du 1^{er} juillet 2015 au 30 juin 2016 a été établi sur la base des principales hypothèses suivantes :

- Aucun remboursement d'emprunts en principal, soit 6 M€, dus aux banques Crédit Foncier et Sade n'a été pris en compte dans le budget de trésorerie dans l'attente du changement du PLU qui devrait intervenir en décembre 2015, selon les informations publiques recueillies, via son site internet, auprès de la Mairie de Blanc-Mesnil. La société présentera la procédure de changement du PLU aux banques vers la mi-octobre, cette rencontre ayant pour but de mettre à plat son dossier (protocole du 18 mars 2014 fixant au 18 mars 2016 le remboursement total des emprunts bancaires) en fonction de l'évolution favorable du projet. La banque Sade a d'ores et déjà donné son accord pour ce rendez-vous ; la société attend la nomination d'un nouvel interlocuteur du côté du Crédit Foncier pour valider cette rencontre ;
- Un décaissement de 20 K€ mensuel est prévu à partir d'octobre prochain pour solder la dette sur 12 mois de la taxe foncière 2010 ;
- La taxe foncière restant exigible à ce jour s'élève à 2,9 M€ pour les années 2011 à 2013. Concernant l'année 2014, la taxe foncière n'est pas exigible car faisant l'objet de réclamations assorties de demandes de suris de paiement sur lesquelles l'Administration n'a pas encore statué.
La Société estime que les différentes procédures intentées en 2015 par notre conseil, le cabinet De Gaulle & Fleurance, et sa reprise prochaine de contact avec l'Administration locale pour, à nouveau, chercher une solution amiable sur ce dossier, rendent peu probable un décaissement de taxe foncière d'ici le 30 juin 2016 (à ce jour, aucune mise en recouvrement n'est parvenue à la Société). Aussi, aucun autre décaissement de taxes foncières n'a été prévu dans le budget de trésorerie.
Il est rappelé que les discussions précédentes avec le CCSF n'avaient pas abouti sur ce dossier en raison d'une décision prise en retenant notamment un montant de financement bancaire correspondant au montant des travaux nécessaires à la réalisation du projet de 30 M€ alors qu'il ne s'élève qu'à 17 M€ ;
- La taxe sur les bureaux exigible au 30 juin 2015 s'élève à 700 K€. Si la Société devait faire l'objet de mise en recouvrement sur la taxe sur les bureaux, elle se rapprocherait des services compétents pour négocier un étalement de sa dette. Les délais généralement accordés pour le règlement de cette taxe sont de l'ordre de 12 mois. En conséquence, la Société considère comme peu probable un décaissement afférent à la taxe sur les bureaux d'ici le 30 juin 2016. Aussi, aucun décaissement pour cette taxe n'a été intégré au budget de trésorerie ;
-

- La dette nette du Groupe sur les différents syndicats de copropriété, qui gèrent les immeubles de PAMIER, sera apurée à partir d'octobre 2015 sur les 12 prochains mois. En effet, les dettes de PAMIER au 30 juin 2015 envers les syndicats de copropriété seront compensées avec les différentes créances, à savoir FONCIERE PARIS NORD et Aradia ;
- Un encaissement net de crédit de TVA de 182 K€ est prévu d'ici le 30 juin 2016 ;
- Aucun encaissement n'a été prévu en 2015 concernant le litige ADYAL (Cf. Note 10.3 Autres litiges-ci-après) ;
- Les performances économiques actuelles du site 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 respectifs, Jean-François Ott et Richard Lonsdale-Hands, ont renouvelé leur soutien financier à FONCIERE PARIS NORD lors du Conseil d'Administration s'étant tenu le 29 septembre 2015 et se sont engagés à apporter 1 153 000 euros au cours des 12 prochains mois, dans la limite des besoins de la Société.

Sur la base de ces hypothèses, l'équilibre de trésorerie est donc assuré jusqu'au 30 juin 2016, 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 à plus long terme et que la Société puisse obtenir, avant le 18 mars 2016, le prolongement de l'accord signé avec les banques le 18 mars 2014.

B – Point d'avancement Projet

Un groupe d'administrateurs de Foncière Paris Nord a rencontré à plusieurs reprises, depuis sa prise de fonction en 2014, Monsieur Thierry Meignen, Maire de Blanc Mesnil. Après avoir confirmé tout son intérêt pour le projet dans son ensemble concernant le Centre d'Affaires Paris Nord, Monsieur Thierry Meignen a, lors du conseil municipal du 15 juillet 2014, lancé la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal et notamment celle concernant le projet du Centre d'Affaires.

Dans le cadre du changement de PLU et à l'issue d'un appel d'offres, la mairie de Blanc Mesnil a confié, fin 2014, la mission d'étude de ce changement global à l'Atelier d'Urbanisme et d'Environnement du Groupe Synthèse.

Le 31 mars 2015, le bureau d'étude du Cabinet Synthèse a rendu un diagnostic urbain de la ville du Blanc Mesnil qui a été mis en ligne sur le site internet de la commune.

Le 21 avril 2015, des administrateurs de Foncière Paris Nord ont été reçus par Monsieur le Maire de Blanc Mesnil et son équipe. Lors de cet entretien, Monsieur le Maire confirmait son intérêt pour la réhabilitation complète du centre d'Affaires Paris Nord et précisait que les équipes de la Mairie travaillaient sur un projet de réhabilitation complète du site en partenariat avec un promoteur. Cet avant-projet s'articulerait autour d'une démolition totale des immeubles existants et de la création d'immeubles et de pavillons résidentiels. Foncière Paris Nord a proposé d'étudier en collaboration avec la municipalité plusieurs scénarii d'aménagement global s'articulant autour des grandes lignes du projet soutenu par la Mairie qui pourraient être effectués soit directement par la Foncière soit en partenariat avec un ou plusieurs promoteurs de renom. Le Conseil d'administration de Foncière Paris Nord est convaincu de l'aspect stratégique de ce projet privé dans le cadre du Grand Paris.

A l'issue de la seconde réunion publique d'information sur l'avancée des travaux d'étude du changement de PLU qui s'est tenue le 26 mai 2015, la Mairie du Blanc Mesnil a mis en ligne la dernière version du projet de nouveau PLU. En ce qui concerne le terrain sur lequel se situent les bâtiments de Foncière Paris Nord (FPN), actuellement classé en zone ULa (activités industrielles à vocation de parc d'activités), FPN avait contribué à la réflexion publique avec des avants projets qui reposaient sur le changement d'affectation d'une majorité ou de la totalité du terrain en zone d'habitat collectif. Rappelons que le site se situe à environ 300 mètres de la future gare du Grand Paris de Blanc Mesnil, et que 2/3 du terrain à proximité de la Zone Prioritaire des Tilleuls côté av. Descartes serait éligible à la réduction de TVA à 5,5% contre 20% sur la vente d'appartements neufs. Suite au dernier projet proposé, la Municipalité a décidé de proposer un changement d'affectation total du terrain en résidentiel, plus précisément en zone UAb Zone de Collectifs et grands Projets (éligible à la TVA réduite) sur l'avenue Descartes et en zone UG (Zone pavillonnaire) sur l'arrière du terrain.

Lors du conseil municipal du 16 juillet 2015, le projet de PLU a été arrêté et le bilan de la concertation tiré. Cela signifie que la phase d'élaboration du document est achevée. Ainsi à partir de l'arrêt du projet a commencé une phase de consultation. Dans un premier temps, les personnes publiques associées (Etat, Conseil Régional d'Ile-de-France, ...) sont invitées à donner leurs avis dans un délai de 3 mois suivant le Conseil Municipal. Une fois ces avis reçus, ils sont joints au dossier d'arrêt du PLU qui est présenté à l'enquête publique. Cette seconde enquête dure au minimum un mois et devrait commencer dans le courant du mois d'octobre 2015. Une communication sera faite dans la presse et sur le site Internet de la Ville afin d'annoncer les dates précises de l'enquête publique ainsi que les dates et les horaires de rencontre avec le commissaire enquêteur désigné par le tribunal administratif. Une fois la phase d'enquête publique achevée, le projet de PLU pourra être modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques consultées et des résultats de l'enquête publique. Le nouveau PLU pourrait être approuvé, selon les informations publiques mises en ligne par la Municipalité, en Conseil Municipal à la fin de l'année 2015.

Dans l'attente de la mise au point du nouveau projet d'aménagement du site, la zone a été classée en « périmètre de gel ». Sur la base des premiers éléments disponibles, le nouveau PLU d'après les premières estimations découlant du document de la municipalité, sous réserve de modifications à venir et d'approbation finale du projet de PLU tel que présenté par la municipalité, se découperait entre 30 000 à 50 000 m² de logements collectifs et 7 000 à 10 000 m² de Pavillons, sachant que la partie pavillonnaire et la préservation de bureaux restent des sujets en suspens. Le calendrier prévisionnel de la révision du PLU, tel que figurant sur le document publié par la Municipalité permet de constater que la Municipalité table sur une approbation du nouveau PLU pour la fin décembre 2015.

Le Conseil d'Administration de FPN se félicite des progrès réalisés par la Municipalité sur le changement de PLU et espère que la finalisation de ce changement permettra à la foncière, sous réserve d'évolutions futures et d'approbation finale, de se redynamiser en utilisant au mieux ces nouvelles perspectives d'exploitation. A ce stade, le Conseil d'Administration ne croyant pas au redéveloppement en tout bureaux du site, plusieurs scénarii sont à l'étude, soit mixte pour permettre le relogement de plusieurs locataires, soit purement résidentiel par démolition et reconstruction à neuf ou de transformation de tout ou partie des immeubles de bureaux existants en immeubles d'habitations comme le prévoit la loi dite « Alur ».

1.4. Opération sur le capital social :

Conformément aux termes et conditions des ORABSA émis le 4 décembre 2014, en application de la délégation de créance accordée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 juin 2014, la société OTT PROPERTIES a adressé le 24 février 2015 à la Société une demande de remboursement de 500 000 ORA. La Société a donc procédé à la création de 500 000 actions nouvelles et le capital social est passé de 43 442,18 euros à 48 442,18 euros, divisé en 4 844 218 actions.

Faisant suite à une nouvelle demande de remboursement d'ORA émanant de la Société OTT PROPERTIES en date du 14 avril 2015, la Société a procédé à la création de 560 000 actions nouvelles. Le capital s'élève donc à 54 042,18 euros, divisé en 5 404 218 actions.

De son côté, la société EUROPE OFFERING a adressé à la Société des demandes d'exercice de 597 500 BSA attachés à leurs ORA. La Société a donc procédé à la création de 1 195 000 actions nouvelles. Le capital social est passé de 54 042,18 euros à 65 992,18 euros, divisé en 6 599 218 actions.

Postérieurement au 30 juin 2015, diverses demandes de remboursement d'ORA et d'exercices de BSA ont été reçues. L'impact de ces opérations sur le capital social est décrit dans la note 11 Evénements postérieurs.

Note 2. Référentiel comptable

Les comptes consolidés condensés au 30 juin 2015 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 2014.

Les comptes semestriels sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2014 hormis l'interprétation IFRIC 21 appliquée au 1er janvier 2015 ci-dessous, décrite :

Adoption de l'interprétation IFRIC 21 « Taxes prélevées par une autorité publique »

L'interprétation IFRIC 21 « Taxes prélevées par une autorité publique », adoptée par la Commission européenne le 13 juin 2014 et devant s'appliquer au plus tard aux exercices ouverts à compter du 17 juin 2014 explicite la date de comptabilisation d'un passif relatif au paiement d'un droit ou d'une taxe autre que l'impôt sur le résultat.

L'interprétation IFRIC 21 définit notamment que le passif au titre d'une taxe due est comptabilisé de manière progressive si le fait générateur d'obligation se produit au fil du temps.

A contrario, les impositions qui sont liées à un fait générateur ponctuel doivent être entièrement comptabilisées et prises en charges dès la survenance du fait générateur et, ne peuvent donc pas être étalées.

Sont concernées pour le groupe les taxes foncières, les taxes d'ordures ménagères et les taxes sur les bureaux dont le fait générateur consiste en la propriété d'un bien immobilier au 1^{er} janvier de l'exercice.

La première application d'IFRIC 21 est d'effet rétroactif et génère sur le résultat du premier semestre 2014 un impact négatif de 493 milliers d'euros résultant de l'annulation de l'étalement des taxes foncières de 612 milliers d'euros et des taxes sur les bureaux de 84 milliers d'euros et à la constatation des produits liés à la refacturation aux locataires des quote-part de ses taxes de 203 milliers d'euros.

L'impact du retraitement rétrospectif du changement de méthode peut être synthétisé comme suit :

(milliers d'euros)	30/06/2014 Publié	IFRIC 21	30/06/2014 Retraité
Loyers	589		589
Charges locatives refacturées	372	203	575
Charges locatives globales	(1 192)	(696)	(1 888)
Revenus nets de nos immeubles	(230)	(493)	(723)
Résultat opérationnel avant cession	(963)	(493)	(1 456)
Résultat opérationnel	(963)	(493)	(1 456)
Résultat avant impôts	(1 116)	(493)	(1 609)
Résultat net	(1 116)	(493)	(1 609)
Résultat net part du groupe	(1 116)	(493)	(1 609)

Normes et interprétations entrées en vigueur au 1er janvier 2015

Les amendements de normes et les interprétations qui entrent en vigueur en nos comptes au 1^{er} janvier 2015, sont :

- IAS 19 amendée « Régimes à prestations définies : contributions des membres du personnel » ;
- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2010-2012) ;
- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2011-2013) ;

Le groupe n'a pas anticipé l'application de normes ou d'interprétations qui ne sont pas obligatoires au 1^{er} janvier 2015.

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 2015. L'ensemble des sociétés consolidées clôture leurs comptes au 31 décembre.

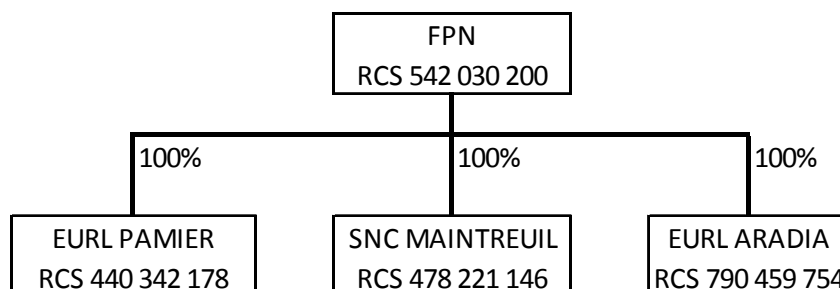
Pour les besoins des comptes semestriels, un arrêté au 30 juin est réalisé par toutes les sociétés consolidées.

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

SOCIETES	2015		2014		Méthode de consolidation
	% contrôle	% d'intérêts	% contrôle	% d'intérêts	
SA FONCIERE PARIS NORD					Société mère
SNC MAINTREUIL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Intégration globale
EURL PAMIER	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Intégration globale
EURL ARADIA	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Intégration globale

5.2. Organigramme du groupe

Au 30 Juin 2015, toutes les sociétés du groupe ont leur siège social au 15, rue de la Banque à Paris 2^{ème}.



Note 6. Notes annexes : bilan

6.1. Immeubles de placement

Variation de la juste valeur des immeubles de placement :

en milliers d'€	Juste Valeur 31/12/2014	Acquisition/Cession d'immobilisations	Variation de juste valeur	Juste Valeur 30/06/2015
Immeubles de placement	14 050	-	-	14 050
TOTAL	14 050	-	0	14 050

en milliers d'€	Juste Valeur 31/12/2013	Acquisition/Cession d'immobilisations	Variation de juste valeur	Juste Valeur 31/12/2014
Immeubles de placement	14 000	-	50	14 050
TOTAL	14 000	0	50	14 050

Au 30 juin 2015, 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 14.050 K€.

La variation de juste valeur 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 31/12/2014	Acquisitions	Variations de périmètre	Cessions	Réévaluation	Val. brute 30/06/2015
Actifs incorporels	1	-	-	-	-	1
Terrains	5	-	-	-	-	5
Immobilisations en cours	1 058	-	-	-	-	1 058
Autres actifs corporels	305	-	-	-	-	305
TOTAL	1 369	-	-	-	-	1 369

en milliers d'€	Val. brute 31/12/2013	Acquisitions	Variations de périmètre	Cessions	Réévaluation	Val. brute 31/12/2014
Actifs incorporels	1	-	-	-	-	1
Terrains	5	-	-	-	-	5
Immobilisations en cours	564	494	-	-	-	1 058
Autres actifs corporels	104	202	-	-	-	305
TOTAL	673	696	-	-	-	1 369

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

en milliers d'€	31/12/2014	Dotations	Variation périmètre	Dépréciation pour perte de valeur	Reprise suite à cession et mise au rebut	Reclassement	30/06/2015
Actifs incorporels	1	-	-	-	-	-	1
Terrain	-	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-	-	-
Autres actifs corporels	69	14	-	-	-	-	83
TOTAL	70	14	-	-	-	-	84

en milliers d'€	31/12/2013	Dotations	Variation périmètre	Dépréciation pour perte de valeur	Reprise suite à cession et mise au rebut	Reclassement	31/12/2014
Actifs incorporels	1	-	-	-	-	-	1
Terrain	-	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-	-	-
Autres actifs corporels	55	14	-	-	-	-	69
TOTAL	56	14	-	-	-	-	70

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

Les terrains sont constitués par 2 parkings de stationnement valorisés selon la méthode du coût amorti.

6.2. Immobilisations en cours

Les immobilisations en cours correspondent aux frais engagés à hauteur de 1 058 K€ pour le projet de restructuration du centre d'affaires Paris Nord. Ce projet est en attente du changement de PLU (Cf. Note 1, point B « Point d'avancement Projet ») et de la décision du Conseil d'Administration quant au projet final.

6.3. Actifs financiers non courants

Actifs financiers en milliers d'€	31/12/2014	Augmentations	Diminutions	30/06/2015	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	-	-
TOTAUX	217	-	-	217	217	-	-

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

6.4. Trésorerie et équivalents de trésorerie

en milliers d'€	30/06/2015	31/12/2014
Sicav monétaires	-	-
Disponibilités	20	49
TOTAUX	20	49

6.5. Autres Actifs Courants

Créances en milliers d'€	30/06/2015	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans	31/12/2014
Créances commerciales	1 922	1 922	-	-	1 492
Autres créances	915	915	-	-	2 138
Autres actifs courants	46	46	-	-	47
Total	2 883	2 883	-	-	3 677

Au 30 juin 2015, les autres créances sont principalement composées de :

- TVA pour 690 K€ (contre 1.590 K€ au 31/12/2014) dont notamment :
 - o TVA déductible sur fournisseurs de biens et services : 215 K€,
 - o Crédit de TVA pour 44 K€,
 - o Demande de remboursement de TVA pour 210 K€ (obtenu en juillet 2015),
 - o TVA sur factures non parvenues : 149 K€,
 - o TVA sur avoirs à établir : 70 K€,
- Fournisseurs débiteurs pour 165 K€ (contre 492 K€ au 31/12/2014),
- Créances diverses pour 45 K€.

Dans le litige avec la société ADYAL, l'arrêt de la Cour de Cassation du 8 avril 2014 avait annulé la décision de la cour d'appel de Versailles, défavorable au groupe et avait 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 avait donc été constatée en 2014 et, la partie adverse ayant interjeté appel, avait été entièrement dépréciée. La procédure se poursuit (Cf. Note 10.3 et Note 11 Evénements postérieurs ci-après).

Les autres actifs courants au 30 juin 2015 sont composés des « Charges constatées d'avance » pour 46 K€ (dont 42 K€ pour l'assurance).

6.6. Capitaux propres

Au 30 juin 2015, le capital social, composé de 6 599 218 actions ordinaires pour un montant global de 65.992,18 €, 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 1.4 de la présente annexe.

Les mouvements postérieurement au 30 juin 2015 intervenus sur le nombre d'actions ordinaires en circulation et le montant du capital social sont relatés en note 11 Evénements postérieurs.

6.7. Passifs financiers courants et non courants

Au 30 juin 2015, le montant total des passifs financiers s'élève à 6 790 K€ contre 6 597 K€ au 31 décembre 2014.

Dettes en milliers d'€	30/06/2015	31/12/2014
Passifs non courants		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit > 1 an	355	6 395
Emprunts et dettes financières diverses	-	-
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	355	6 395
Passifs courants		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an (1)	6 122	82
Emprunts et dettes financières diverses < 1 an	252	112
Intérêts courus	61	8
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	6 435	202
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	6 790	6 597

Le poste emprunts et dettes auprès des établissements de crédit supérieurs à 1 an correspond à la composante dette des ORABSA correspondant aux montants actualisés des intérêts versés aux porteurs dont l'échéance est supérieure à 1 an.

(1) : Le poste emprunts et dettes auprès des établissements de crédit inférieurs à 1 an correspond d'une part aux Emprunts auprès des établissements financiers SADE et CCF de 6.040 milliers d'euros et dont leur échéance in fine est fixée le 18 mars 2016 et, d'autre part, à la composante dette des ORABSA de 82 milliers d'euros correspondant aux montants actualisés des intérêts versés aux porteurs et dont l'échéance est inférieure à 1 an.

Enfin, les emprunts et dettes diverses sont constitués du prêt consenti par la société FIPP de 252 milliers d'euros.

Etablissement	Échéance du prêt	Fréquence de révision du taux	Taux	Intérêts 2015	Valeur au 30/06/15 (en milliers d'€)	En milliers d'€		
						< 1 an	de 1 à 5 ans	à + 5 ans
Taux Variables								
Crédit Foncier	mars 2016	Trimestriel	EURIBOR 3M + 3%	41	2 692	2 692		
SADE	mars 2016	Trimestriel	EURIBOR 3M + 3%	51	3 348	3 348		
Actualisation des intérêts ORABSA	décembre 2019	Annuel	EURIBOR 3M + 3%	7	437	82	355	
Intérêts courus sur emprunt					61	61		
				99	6 538	6 183	355	
FIPP					252	252		
TOTAL					6 790	6 435	355	

6.8. Autres dettes :

Dettes en milliers d'€	30/06/2015	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans	31/12/2014
Dépôts et cautionnement	243	243	-	-	241
Fournisseurs	2 874	2 874	-	-	3 127
Dettes fiscales et sociales	7 145	7 145	-	-	6 261
Autres dettes	530	530	-	-	498
Autres passifs courants	8	8	-	-	-
Total	10 800	10 800	-	-	10 127

Le poste dettes fiscales et sociales se compose principalement:

- Charges à payer de taxe foncière 5.676 K€ (Cf. note 10.2 sur les litiges)
- TVA collectée 225 K€,
- TVA sur factures à établir 71 K€,
- TVA à payer 8 K€,
- TVA sur clients douteux 329 K€,
- Charges à payer de taxe sur les bureaux 790 K€,
- Dettes de personnel et de charges sociales 45 K€.

Les dettes de taxes foncières sont à l'origine à moins d'un an.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement des clients avoirs à établir pour 428 K€ au titre des redevances de charges 2009, 2010, 2011 et 2012.

Notes annexes : compte de résultat

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

6.9. Revenus nets des immeubles

	30/06/2015	30/06/2014 Retraité
Loyers	285	589
Charges locatives refacturés	397	575
Charges locatives globales	(2 011)	(1 888)
Revenus nets des immeubles	(1 330)	(723)

La baisse des loyers résulte du solde net des départs et entrées de locataires sur la période et de la politique de la Société de libérer certains espaces afin de préparer le projet immobilier.

Les revenus nets négatifs sont la conséquence d'un taux de vacance significatif (85%).

6.10. Résultat opérationnel

	30/06/2015	30/06/2014 Retraité
Revenus nets des immeubles	(1 330)	(723)
Revenus des autres activités		(9)
Frais de personnel	(112)	(177)
Autres frais généraux	(175)	(208)
Autres produits et autres charges	(27)	474
Variation de valeur des immeubles de placement		(250)
Dotations aux autres amortissements et provisions	(147)	(605)
Reprises de dépréciations	129	42
Résultat net d'exploitation	(1 662)	(1 456)
Dotations aux dépréciations des immeubles destinées à la vente		
Résultat Opérationnel	(1 662)	(1 456)

Au 30 juin 2014, les « autres produits et charges » enregistraient notamment, pour 466 K€, les produits d'indemnisation accordés en 1^{ère} 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 avait cassé le jugement d'appel qui était défavorable et remplaçait les parties en l'état qui était le leur à la suite de la décision de 1^{ère} instance. Toutefois, compte tenu de l'appel de la partie adverse, ce produit n'était pas certain et la créance correspondante avait été totalement dépréciée au 31 décembre 2014.

Au 30 juin 2015, le litige ADYAL se poursuit (Cf. Note 10.3 et Note 11 Evénements postérieurs ci-après).

Les dotations aux autres amortissements et provisions se décomposent ainsi :

- Dépréciation des créances des clients 133 K€
- Amortissements des autres immobilisations 14 K€.

Les reprises aux autres amortissements et provisions (129 K€) ne concernent que les créances clients.

6.11. Résultat net

	30/06/2015	30/06/2014 Retraité
Résultat Opérationnel	(1 662)	(1 456)
<i>Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie</i>		
<i>Coût de l'endettement financier brut</i>	(99)	(159)
Coût de l'endettement financier net	(99)	(159)
Autres produits et charges financiers		5
Autres produits et charges hors exploitation		
Résultat avant impôts	(1 761)	(1 609)
Impôts sur les sociétés		
Résultat net	(1 761)	(1 609)

Les intérêts sur emprunts de 99 K€ incluent notamment les intérêts prévus par le protocole bancaire (92 K€).

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 2015, la surface du patrimoine immobilier du Groupe se répartit comme suit :

Nature du patrimoine			Situation géographique		
	30/06/2015	31/12/2014		30/06/2015	31/12/2014
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 2015.

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 situés au 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 2014 et 2015.

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

Compte de résultat par secteur d'activité :

en milliers d'€	Bureaux	Commerce	Hotels	Habitations	Non Affectable	TOTAL
Revenus locatifs	285					285
Charges locatives refacturées	397					397
Charges locatives globales	(2 011)					(2 011)
Revenus nets de nos immeubles	(1 330)					(1 330)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	-					0
Résultat de cession d'immeubles de placement	-					-
Résultat sectoriel	(1 330)					(1 330)
Résultat des autres activités						0
Frais de personnel	(112)					(112)
Autres frais généraux	(175)					(175)
Autres produits et autres charges	(27)					(27)
Dotations aux autres amortissements et provisions	(147)					(147)
Reprises aux autres amortissements et provisions	129					129
Produits et charges financières	(99)					(99)
Autres produits et charges hors exploitation	-					-
Résultat avant impôts	(1 761)					(1 761)
Impôt sur les résultats						0
Résultat net	(1 761)					(1 761)

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)	30/06/2015 montant en milliers d'€	31/12/2014 montant en milliers d'€
Engagement de prise de participations	Néant	Néant	Néant
Autres	Néant	Néant	Néant

8.1.2. Engagements reçus

Engagements hors bilan reçus liés au périmètre du groupe	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	30/06/2015 montant en milliers d'€	31/12/2014 montant en milliers d'€
Engagement reçus dans des opérations spécifiques	Néant	Néant	Néant
Autres	Néant	Néant	Néant

8.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement

8.2.1. Engagements donnés

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'€	31/12/2014	30/06/2015	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Cautions données	6 040	6 040	6 040	-	-
Hypothèques <i>Montant de l'emprunt restant dû majoré d'un coefficient 1.2</i>	7 248	7 248	7 248	-	-
Nantissement des loyers commerciaux	6 040	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, de 433 K€ s'agissant de la Taxe Foncière 2014,
- Pour la société PAMIER à hauteur de 719 K€ en ce qui concerne la Taxe Foncière 2012, de 620 K€ en s'agissant de la Taxe Foncière 2013 et 691 K€ en ce qui concerne la Taxe Foncière 2014,
- Pour la société AD INVEST à hauteur de 205 K€ en ce qui concerne la Taxe Foncière 2014.

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 9.2).

8.3.2. Engagements reçus

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

Note 9. Exposition aux risques

Les principaux risques et les principales incertitudes pesant sur le Groupe sont relatés dans le paragraphe « Exposition aux risques » en notes 2.5 à 2.11 du rapport financier 2014.

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 1.3).

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 représente 7,4 Md€ investis en France au cours des 6 derniers mois. Les transactions ont été certes moins nombreuses et le montant d'engagements moins élevé qu'au 1er semestre 2014 (11,5 Md€), semestre qui marquait la reprise franche des investissements.

Ce repli devrait toutefois être compensé d'ici la fin de l'année 2015, considérant plusieurs cessions de portefeuilles, actuellement en cours qui devraient effectivement doper les volumes des transactions. En effet, l'engouement des investisseurs pour l'immobilier d'entreprise se confirme, indépendamment du ralentissement des marchés locatifs de bureaux en Île-de-France et des tensions perceptibles sur les loyers.

En Ile de France, le volume arrêté du montant de l'investissement au cours du premier semestre 2015 s'établit ainsi à 5,4 milliards d'euros, en baisse de 38% par rapport au même semestre l'an dernier.

Source : nexity keops - Immostat

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

Pénalisé par un 1^{er} trimestre difficile (412 000 m² placés), le marché des bureaux francilien s'est contracté de 19% en un an, avec 915 200 m² commercialisés au 1^{er} semestre 2015 contre 1 128 500 m² au 1^{er} semestre 2014.

Malgré cette baisse par rapport à 2014, le dynamisme de la demande placée à Paris reste toujours réel, ce qui a entraîné une légère hausse de l'indice des loyers de seconde main, qui atteint désormais 106.8. En outre, la moitié des surfaces placées dans la capitale a porté sur des bureaux rénovés, pour lesquels les valeurs locatives faciales sont généralement plus élevées. En revanche, l'activité sur les bureaux de seconde main en 1^{ère} couronne se contracte de près de 20 %, et les valeurs locatives faciales continuent de s'ajuster à la baisse.

La vacance reste quant à elle relativement stable à 7,8%.

<u>Ile-de-France</u>	S1 2015	S1 2014	Evolution
Demande placée cumulée	915 200 m ²	1 128 500 m ²	-18,90%
Offre immédiate	4 010 000 m ²	3 887 000 m ²	3,16%
Taux de vacance immédiat	7,80%	7,40%	5,41%
Loyer prime	740 €/m ²	735 €/m ²	0,68%
Loyer de première main	365 €/m ²	345 €/ m ²	5,80%
Loyer de seconde main	316 €/m ²	310 €/m ²	1,94%

Sources : DTZ/JLL

Entre l'offre déjà livrée et celle prévue pour le reste de l'année 2015, 940 000 m² de bureaux neufs ou restructurés supérieurs à 5 000 m² sont actuellement disponibles. Par comparaison, le marché en a consommé en moyenne environ 620 000 m² par an depuis 2010. Le 1^{er} semestre n'a pas été très actif. Cette abondance de surfaces de 1^{ère} main permettra donc de répondre à la demande, même si seulement 200 000 m² seront livrés en 2016 dans le meilleur des cas.

Sources : Nexity

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 2015.

L’expertise a été réalisée, comme pour les exercices précédents, selon des critères définis dans la Charte de l’Expertise en Evaluation Immobilière et appliqués 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 + 0,5% la 1^{ière} année, + 1% la 2^{ème} année, + 1,5% la 3^{ème} année et + 2% la 4^{ème} année et une progression des valeurs locatives de 0% la première année et + 1% les années suivantes.

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 de 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 4 873 m² de bureaux et 648 m² d’archives, du local commercial en rez-de-chaussée de 234 m² et de 158 places de stationnement (vide, travaux et franchise compris). Dans 36 mois, est prévue une commercialisation de 4 873 m² de bureaux, 649 m² d’archives et de 157 places de stationnement (vide, travaux et franchise compris).

Pour le Continental, dans 24 mois, est prévue une commercialisation de 2 997 m² de bureaux, 271 m² d’archives et 78 places de stationnement (vide, travaux et franchise compris). Dans 36 mois, est prévue une commercialisation de 2 997 m² de bureaux, 271 m² d’archives et 77 places de stationnements (vide, travaux et franchise compris).

Taux de rendement de sortie : 10%

Taux d’actualisation des flux de loyers : 8 %

Taux d’actualisation des flux de revente : 9 %

La valeur locative des bureaux est fixée à € 90/m²/an, celle des locaux ex Caldic au R+4 à € 70/m²/an et celle des réserves à € 35/m²/an, et 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 + 0,5% la 1^{ière} année, + 1% la 2^{ème} année, + 1,5% la 3^{ème} année et + 2% la 4^{ème} année et une progression des valeurs locatives de 0% la première année puis de + 1% les années suivantes. 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 1 458 m² de bureaux dans 30 mois (vide, travaux et franchise compris).

Taux de rendement de sortie : 12 %

Taux d'actualisation des flux de loyers : 10 %

Taux d'actualisation des flux de revente : 10 %

La valeur locative du RIE est fixée à € 90/m²/an, celle des réserves (RDC) à € 45/m²/an et celle des bureaux à € 65 /m²/an.

- La méthode par rendement

Taux de capitalisation de la valeur locative des surfaces louées :

-12,5 % pour l'Ampère ;

-12 % 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 € 310/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 retenue pour l'immeuble Bonaparte est 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 14 050 K€ au 30 juin 2015.

Détails des évaluations :

	30-juin-15	31-déc-14
Ampère	5 800 000 €*	5 600 000 €*
Continental	4 400 000 €*	4 600 000 €*
Services généraux	1 600 000 €*	1 600 000 €*
Bonaparte	2 250 000 €*	2 250 000 €*
TOTAL	14 050 000 €	14 050 000 €

* DTZ : juste valeur 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 2015, l'actif net réévalué hors droit se détermine ainsi :

En milliers d'€	30/06/2015	31/12/2014
Capitaux propres consolidés part du groupe	868	2 569
Valeur Nette Comptable des immeubles	(14 050)	(14 050)
Juste Valeur des immeubles	14 050	14 050
ANR	868	2 569
Nombre d'actions ordinaires à la clôture	6 599 218	4 344 218
ANR en euro par action	0,13	0,59
ANR consolidé dilué en euro par action conversion des ORA et exercice des BSA (nombre d'actions au 30/06/2015 : 578 876 150)	0,0345	0,0375
ANR consolidé dilué en euro par action après conversion des ORA (nombre d'actions au 30/06/2015 : 197 049 862)	0,0044	0,0131

Au 30 juin 2015, l'ANR ressort à 0,13 € par action.

Le remboursement des ORA sur la base d'une action à émettre par ORA accroîtrait le nombre d'actions de 190.450.644 actions dont le nombre ressortirait alors à 197.049.862, l'ANR par action dilué de cette émission d'actions serait de 0,0044 €.

La souscription de l'ensemble des BSA, effectué au prix de 0,10€ par BSA, accroîtrait la situation nette de 19.091 milliers d'euros pour l'émission de 381.826.288 actions (2 actions créées par BSA) soit un ANR dilué par action après ORA et BSA de :

Actif Net Réévalué	19.959 milliers d'euros
Nombre d'actions après remboursement des ORA et exercice des BSA	578.876.150 actions
ANR par action	0,0345 €

10.2. Litiges

Vérification de comptabilité

PAMIER a fait l'objet, en 2015, d'une procédure de vérification de comptabilité concernant les années 2012 et 2013 et d'une vérification de la TVA pour 2014.

Par courrier en date du 7 août 2015, l'Administration fiscale a notifié à la société que ce contrôle s'achevait sans aucune rectification.

Taxes foncières

Plusieurs procédures ont été ouvertes au cours de l'exercice 2012 et restent toujours en cours au 30 juin 2015 concernant le niveau de taxe foncière :

Montants en milliers d'€

Entité d'origine	Impôts	Années	Principal	Dégrèv contentieux	Règlements	Solde restant dus
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2010	723		474	249
SARL PAMIER	Majoration	2010	70		70	0
SARL PAMIER	Frais	2010	1			1
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2011	756	49	240	467
SARL PAMIER	Majoration	2011	76	5	29	42
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2012	770	51		719
SARL PAMIER	Majoration	2012	77	5		72
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2013	620			620
SARL PAMIER	Majoration	2013	62			62
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2014	628		30	598
SARL PAMIER	Majoration	2014	63			63
SCI BLANAP	Majoration RIE		10			10
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2011	365		365	0
SCI BLANAP	Majoration	2011	36		36	0
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2012	373		0	373
SCI BLANAP	Majoration	2012	37			37
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2013	389			389
SCI BLANAP	Majoration	2013	39			39
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2014	394			394
SCI BLANAP	Majoration	2014	39			39
AD INVEST	Taxe Foncière	2012	38			38
AD INVEST	Majoration	2012	4			4
AD INVEST	Taxe Foncière	2013	40			40
AD INVEST	Majoration	2013	4			4
AD INVEST	Taxe Foncière	2014	187			187
AD INVEST	Majoration	2014	19			19
TOTAUX			5 820	110	1 243	4 467

La société PAMIER – venant également aux droits des sociétés AD INVEST et BLANAP – a engagé un certain nombre de procédures et contentieux visant à contester les taxes foncières afférentes aux immeubles Bonaparte, Continental et Ampère. Les montants de taxe foncière mis à la charge de la société ont en effet été calculés par l'administration fiscale sur la base d'une valeur locative théorique qui ne tient pas suffisamment compte de l'état de ces immeubles, alors que les textes lui font obligation d'ajuster cette valeur en fonction, notamment, de leur état d'entretien.

Deux arrêts rendus le 16 février 2015 par le Conseil d'Etat dans des affaires similaires marquent en outre une évolution favorable de la jurisprudence confortant le bien fondé des demandes de la société, le Conseil d'Etat ayant estimé que la taxe foncière ne peut être appliquée à des immeubles « délabré et en ruine ».

S'agissant des taxes foncières afférentes aux immeubles Bonaparte et Continental pour les années 2011 et 2012, la société PAMIER a engagé un pourvoi en cassation suite au rejet de ses réclamations par le Tribunal Administratif. Le Conseil d'Etat a rejeté ce pourvoi au mois de septembre 2015, sur des fondements qui, néanmoins, ne remettent pas en cause la légitimité de la démarche de la société pour les taxes foncières des années suivantes.

S'agissant des taxes foncières afférentes à l'immeuble Ampère, la procédure contentieuse relative aux années 2012 et 2013 initiée par la société BLANAP a été rejetée par le Tribunal administratif en juin 2014 dans une décision devenue aujourd'hui définitive. La réclamation au titre de la taxe foncière 2013 initiée par la société AD INVEST fait encore en revanche l'objet d'un contentieux toujours pendant devant le Tribunal Administratif.

Enfin, des réclamations portant sur les taxes foncières 2013 et 2014 afférentes aux immeubles Bonaparte, Continental et Ampère ont été déposées mi-juin 2015, accompagnées de demandes de sursis de paiement des droits dus. Ces demandes ont un effet suspensif sur toutes mesures de recouvrement initiées par l'administration postérieurement. L'administration fiscale ne s'est pas encore prononcée sur ces demandes mais pourrait subordonner le prolongement du sursis à la mise en place des garanties financières.

Nous envisageons donc de reprendre contact à brève échéance avec l'administration fiscale locale en vue d'une solution amiable sur le dossier. Cette recherche est compliquée par la multiplicité des intervenants.

Si cette démarche n'aboutit pas, nous étudierons les possibilités de dialogue à des niveaux supérieurs (Ministère des Finances, Médiateur, etc.).

10.3. 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, la cour d'appel a infirmé le jugement du tribunal de commerce du 31 mai 2012, a débouté FPN de toutes ses demandes. 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 de la cour d'appel de renvoi effectuée par ADYAL était entachée d'une irrégularité. Par décision du 5 mars 2015, le conseiller de la mise en état n'a pas fait droit à notre demande, considérant que la saisine, même affectée d'un vice, avait interrompu le délai de 4 mois pour saisir la cour d'appel de renvoi et par conséquent, la société ADYAL avait pu régulariser la situation dans les délais. Nous avons interjeté appel mais par arrêt du 16 juin 2015, la cour d'appel a confirmé l'ordonnance du 5 mars 2015. La procédure au fond reprend désormais devant la cour d'appel de renvoi et les plaidoiries sont fixées au 8 décembre 2015.

En parallèle, des saisies conservatoires ont été effectuées sur les comptes bancaires d'ADYAL. Le montant total de la condamnation (jugement 31 mai 2011) a été saisi. ADYAL a contesté ces saisies devant le juge de l'exécution. Par jugement du 29 mai 2015, le juge de l'exécution l'a déboutée de ses demandes. La société ADYAL a interjeté appel et la procédure était pendante devant la cour d'appel.

En date du 29 septembre 2015, le Conseil a été informé de négociations en cours dans le cadre du contentieux opposant la filiale Pamier et la société Advenis, anciennement dénommée Adyal Property Management.

Le Conseil a approuvé la poursuite des démarches entreprises pour mettre fin à ce litige.

- Litiges avec EUROSOF T :

La Société PAMIER, ainsi que le syndicat des copropriétaires, dans lequel le groupe FONCIERE PARIS NORD est majoritaire, a eu différents litiges avec la société EUROSOF T, ancien locataire de l'immeuble « Bonaparte ».

Par assignation du 25 mars 2011, la société EUROSOF T 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 EUROSOF T à payer la somme de 21 K€ au titre d'arriérés de loyers et charges. La société EUROSOF T a interjeté appel le 4 avril 2013. Par décision du 17 décembre 2014, la cour d'appel a condamné la société EUROSOF T à payer à PAMIER la somme de 21 K€ mais a également condamné cette dernière à verser à EUROSOF T, la somme de 15 K€ à titre de dommages et intérêts et à lui rembourser un trop-perçu de charges pour les années 2006 à 2008.

En outre, la société EUROSOF T a également engagé le 8 octobre 2014 à l'encontre de la société PAMIER, une procédure aux fins de liquidation d'astreinte, laquelle avait été fixée à la suite d'une décision la condamnant à effectuer des travaux sous un certain délai. Par jugement du 11 mars 2015, le juge de l'exécution a fait droit partiellement à la demande de liquidation de l'astreinte d'EUROSOF T et a condamné PAMIER au paiement de la somme de 30 K€. Un appel a été interjeté et les plaidoiries sont fixées au 7 avril 2016.

- 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 desdites 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 les plaidoiries sont fixées au 7 octobre 2015 devant la cour d'appel.

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

10.4. Parties liées

Au titre du 1^{er} semestre 2015, les opérations suivantes sont intervenues :

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

g) les autres parties liées :

En milliers d'€ Nature de prestations	Nom de l'entité liée	Nature du lien	Solde au bilan	Impact sur résultat
Fournisseur	MIB Consulting	Administrateurs communs	-32	
Fournisseurs	OTT PROPERTIES	Dirigeants/Administrateurs communs	-211	-60
Emprunt ORABSA	FIPP	Dirigeants/Administrateurs communs	-7 161	
Emprunt ORABSA	OTT PROPERTIES	Dirigeants/Administrateurs communs	-776	
Emprunt ORABSA	VIVARO	Dirigeants/Administrateurs communs	-203	
Emprunt ORABSA	MALA STRANA	Dirigeants/Administrateurs communs	-528	
Emprunt courant	FIPP	Dirigeants/Administrateurs communs	-252	
Client / Loyers	SMALTO	Dirigeants/Administrateurs communs	19	
Dépôts reçus	SMALTO	Dirigeants/Administrateurs communs	-8	

10.5. Effectifs

Au 30 juin 2015, l'effectif du Groupe est de cinq salariés et d'un mandataire social rémunéré.

Au titre du 1^{er} semestre 2015, 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.

10.6. Résultat par action

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

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

Le résultat par action est retraité des effets qu'aurait la conversion des actions potentielles dilutives à la date de clôture. Dans le cas présent, le seul effet identifié sur le résultat par action est l'élimination des intérêts capitalisés au titre des ORA qui ne seraient pas dus si l'ensemble des ORA étaient exercés au 30 juin 2015.

L'effet impôt est considéré comme nul compte tenu des reports déficitaires existants.

	30/06/2015	30/06/2014 Retraité (*)
Résultat net part du groupe (en milliers d'€)	-1 761	-1 609
Nombre moyen pondéré d'actions	4 993 858	4 344 218
Résultat par action (en €)	-0,353	-0,370
Résultat net part du groupe (en milliers d'€)	-1 761	-1 609
Elimination des intérêts capitalisés des ORA	438	0
Résultat net part du groupe retraité de l'élimination des intérêts capitalisés des ORA	-1 324	-1 609
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires et d'actions potentielles dilutives	578 876 150	4 344 218
Résultat dilué par action (en €)	-0,002	-0,370

* Résultat retraité 30 juin 2014 : impact rétrospectif IFRIC 21

Note 11. Evènements postérieurs à la clôture

Opérations sur le capital

Diverses demandes de remboursements d'ORA et d'exercice de BSA ont été reçues postérieurement au 30 juin 2015. Le résumé du cumul de ces opérations et de leur impact sur le capital social est présenté dans le tableau ci-dessous :

ORA		BSA		Impact capital social				
Exercice	Solde à date	Exercice	Solde à date	Nombre d'actions créées ORA	Nombre d'actions créées BSA	Augmentation capital social	Nouveau nombre d'actions	Nouveau capital social à date
4 990 000	185 460 644	1 407 283	189 505 861	4 990 000	2 814 566	78 045,66 €	14 403 784	144 037,84 €

A la date d'arrêté des comptes semestriels, le capital social s'élève à 144 037,84 € et est composé de 14 403 784 actions ordinaires de valeur nominale de 0,01 € chacune.

A cette même date, il subsiste 185 460 644 ORA non converties et 189 505 861 BSA non exercés donnant droit respectivement à 185 460 644 et à 379 011 722 actions ordinaires de valeur nominale de 0,01 € chacune.

Aucun autre événement significatif n'est intervenu postérieurement au 30 juin 2015.

FONCIERE PARIS NORD
Société Anonyme au capital de 146 187,84 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 2015**

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 2015, 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 2015 s'est élevé à 682 K€ (loyers 285 K€ et charges refacturables 397 K€) contre 1 164 K€ au 1^{er} semestre 2014 (loyers 589 K€ et charges refacturables 575 K€). La baisse sensible du chiffre d'affaires s'explique par les départs et arrivées de locataires sur la période. Cette baisse est liée à la politique de la Société de libérer certains espaces afin de préparer le projet immobilier.

2 EVENEMENTS IMPORTANTS DE LA PERIODE

2.1 Protocoles locataires

Les 4 mars et 28 mai 2015, dans le cadre du projet (Cf. point 2.5, paragraphe B ci-après), la société a signé deux protocoles de résiliation anticipée amiable d'un bail avec des sociétés occupant 410m² du bâtiment Continental.

2.2 Prise à bail

Du 1^{er} février au 1^{er} juin 2015, six nouveaux locataires ont pris à bail une surface totale représentant 230 m² environ sur le bâtiment Ampère.

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 et principalement sur le bâtiment Ampère.

2.3 Opération sur le capital social

Conformément aux termes et conditions des ORABSA émis le 4 décembre 2014, en application de la délégation de créance accordée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 juin 2014, la société OTT PROPERTIES a adressé le 24 février 2015 à la Société une demande de remboursement de 500 000 ORA. La Société a donc procédé à la création de 500 000 actions nouvelles et le capital social est passé de 43 442,18 euros à 48 442,18 euros, divisé en 4 844 218 actions.

Faisant suite à une nouvelle demande de remboursement d'ORA émanant de la Société OTT PROPERTIES en date du 14 avril 2015, la Société a procédé à la création de 560 000 actions nouvelles. Le capital s'élève donc à 54 042,18 euros, divisé en 5 404 218 actions.

De son côté, la société EUROPE OFFERING a adressé à la Société des demandes d'exercice de 597 500 BSA attachés à leurs ORA. La Société a donc procédé à la création de 1 195 000 actions nouvelles. Le capital social est passé de 54 042,18 euros à 65 992,18 euros, divisé en 6 599 218 actions.

Postérieurement au 30 juin 2015, diverses demandes de remboursement d'ORA et d'exercices de BSA ont été reçues. L'impact de ces opérations sur le capital social est décrit dans la note 7 Evénements postérieurs du présent rapport.

2.4 Vérification de comptabilité

Au cours du 1^{er} semestre 2015, PAMIER a fait l'objet d'une procédure de vérification de comptabilité concernant les années 2012 et 2013 et d'une vérification de la TVA pour 2014.

Par courrier en date du 7 août 2015, l'Administration fiscale a notifié à la société que ce contrôle s'achevait sans aucune rectification.

2.5 Continuité d'exploitation

Les comptes semestriels ont été établis dans une hypothèse de continuité d'exploitation sur la base d'un budget de trésorerie permettant d'assurer l'équilibre financier de la société.

A – Budget de trésorerie

Un budget de trésorerie couvrant la période du 1^{er} juillet 2015 au 30 juin 2016 a été établi sur la base des principales hypothèses suivantes :

- Aucun remboursement d'emprunts en principal, soit 6 M€, dus aux banques Crédit Foncier et Sade n'a été pris en compte dans le budget de trésorerie dans l'attente du changement du PLU qui devrait intervenir en décembre 2015, selon les informations publiques recueillies, via son site internet, auprès de la Mairie de Blanc-Mesnil. La société présentera la procédure de changement du PLU aux banques vers la mi-octobre, cette rencontre ayant pour but de mettre à plat son dossier (protocole du 18 mars 2014 fixant au 18 mars 2016 le remboursement total des emprunts bancaires) en fonction de l'évolution favorable du projet. La banque Sade a d'ores et déjà donné son accord pour ce rendez-vous ; la société attend la nomination d'un nouvel interlocuteur du côté du Crédit Foncier pour valider cette rencontre ;
- Un décaissement de 20 K€ mensuel est prévu à partir d'octobre prochain pour solder la dette sur 12 mois de la taxe foncière 2010 ;
- La taxe foncière restant exigible à ce jour s'élève à 2,9 M€ pour les années 2011 à 2013. Concernant l'année 2014, la taxe foncière n'est pas exigible car faisant l'objet de réclamations assorties de demandes de suris de paiement sur lesquelles l'Administration n'a pas encore statué.

La Société estime que les différentes procédures intentées en 2015 par notre conseil, le cabinet De Gaulle & Fleurance, et sa reprise prochaine de contact avec l'Administration locale pour, à nouveau, chercher une solution amiable sur ce dossier, rendent peu probable un décaissement de taxe foncière d'ici le 30 juin 2016 (à ce jour, aucune mise en recouvrement n'est parvenue à la Société). Aussi, aucun autre décaissement de taxes foncières n'a été prévu dans le budget de trésorerie.

Il est rappelé que les discussions précédentes avec le CCSF n'avaient pas abouti sur ce dossier en raison d'une décision prise en retenant notamment un montant de financement bancaire correspondant au montant des travaux nécessaires à la réalisation du projet de 30 M€ alors qu'il ne s'élève qu'à 17 M€ ;

- La taxe sur les bureaux exigible au 30 juin 2015 s'élève à 700 K€. Si la Société devait faire l'objet de mise en recouvrement sur la taxe sur les bureaux, elle se rapprocherait des services compétents pour négocier un étalement de sa dette. Les délais généralement accordés pour le règlement de cette taxe sont de l'ordre de 12 mois. En conséquence, la Société considère comme peu probable un décaissement afférent à la taxe sur les bureaux d'ici le 30 juin 2016. Aussi, aucun décaissement pour cette taxe n'a été intégré au budget de trésorerie ;
- La dette nette du Groupe sur les différents syndicats de copropriété, qui gèrent les immeubles de PAMIER, sera apurée à partir d'octobre 2015 sur les 12 prochains mois. En effet, les dettes de PAMIER au 30 juin 2015 envers les syndicats de copropriété seront compensées avec les différentes créances des autres sociétés du Groupe envers ces derniers, à savoir FONCIERE PARIS NORD et Aradia ;
- Un encaissement net de crédit de TVA de 182 K€ est prévu d'ici le 30 juin 2016 ;
- Aucun encaissement n'a été prévu dans le budget concernant le litige ADYAL (Cf. Note 10.3 de l'annexe aux comptes consolidés) ;
- Les performances économiques actuelles du site 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 respectifs, Jean-François Ott et Richard Lonsdale-Hands, ont renouvelé leur soutien financier à FONCIERE PARIS NORD lors du Conseil d'Administration s'étant tenu le 29 septembre 2015 et se sont engagés à apporter 1 153 000 euros d'ici le 30 juin 2016, dans la limite des besoins de la Société.

Sur la base de ces hypothèses, l'équilibre de trésorerie est donc assuré jusqu'au 30 juin 2016, à condition que le solde de dette relative à la taxe foncière, indiqué au tableau récapitulatif au paragraphe 10.2 « Litiges » de l'annexe des comptes semestriels, non pris en compte dans ce budget, puisse faire l'objet d'un étalement à plus long terme et que la Société puisse obtenir, avant le 18 mars 2016, le prolongement de l'accord signé avec les banques le 18 mars 2014.

B – Point d'avancement Projet

Un groupe d'administrateurs de Foncière Paris Nord a rencontré à plusieurs reprises, depuis sa prise de fonction en 2014, Monsieur Thierry Meignen, Maire de Blanc Mesnil. Après avoir confirmé tout son intérêt pour le projet dans son ensemble concernant le Centre d'Affaires Paris Nord, Monsieur Thierry Meignen a, lors du conseil municipal du 15 juillet 2014, lancé la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal et notamment celle concernant le projet du Centre d'Affaires.

Dans le cadre du changement de PLU et à l'issue d'un appel d'offres, la mairie de Blanc Mesnil a confié, fin 2014, la mission d'étude de ce changement global à l'Atelier d'Urbanisme et d'Environnement du Groupe Synthèse.

Le 31 mars 2015, le bureau d'étude du Cabinet Synthèse a rendu un diagnostic urbain de la ville de Blanc Mesnil qui a été mis en ligne sur le site internet de la commune.

Le 21 avril 2015, des administrateurs de Foncière Paris Nord ont été reçus par Monsieur le Maire de Blanc Mesnil et son équipe. Lors de cet entretien, Monsieur le Maire confirmait son intérêt pour la réhabilitation complète du centre d'Affaires Paris Nord et précisait que les équipes de la Mairie

travaillaient sur un projet de réhabilitation complète du site en partenariat avec un promoteur. Cet avant-projet s'articulerait autour d'une démolition totale des immeubles existants et de la création d'immeubles et de pavillons résidentiels. Foncière Paris Nord a proposé d'étudier en collaboration avec la municipalité plusieurs scénarii d'aménagement global s'articulant autour des grandes lignes du projet soutenu par la Mairie qui pourraient être effectués soit directement par la Foncière soit en partenariat avec un ou plusieurs promoteurs de renom. Le Conseil d'administration de Foncière Paris Nord est convaincu de l'aspect stratégique de ce projet privé dans le cadre du Grand Paris.

A l'issue de la seconde réunion publique d'information sur l'avancée des travaux d'étude du changement de PLU qui s'est tenue le 26 mai 2015, la Mairie du Blanc Mesnil a mis en ligne la dernière version du projet de nouveau PLU. En ce qui concerne le terrain sur lequel se situent les bâtiments de Foncière Paris Nord (FPN), actuellement classé en zone ULa (activités industrielles à vocation de parc d'activités), FPN avait contribué à la réflexion publique avec des avant-projets qui reposaient sur le changement d'affectation d'une majorité ou de la totalité du terrain en zone d'habitat collectif. Rappelons que le site se situe à environ 300 mètres de la future gare du Grand Paris de Blanc Mesnil, et que 2/3 du terrain à proximité de la Zone Prioritaire des Tilleuls côté av. Descartes serait éligible à la réduction de TVA à 5,5% contre 20% sur la vente d'appartements neufs.

Suite au dernier projet proposé, la Municipalité a décidé de proposer un changement d'affectation total du terrain en résidentiel, plus précisément en zone UAb Zone de Collectifs et grands Projets (éligible à la TVA réduite) sur l'avenue Descartes et en zone UG (Zone pavillonnaire) sur l'arrière du terrain.

Lors du conseil municipal du 16 juillet 2015, le projet de PLU a été arrêté et le bilan de la concertation tiré. Cela signifie que la phase d'élaboration du document est achevée. Ainsi à partir de l'arrêt du projet a commencé une phase de consultation. Dans un premier temps, les personnes publiques associées (Etat, Conseil Régional d'Ile-de-France, ...) sont invitées à donner leurs avis dans un délai de 3 mois suivant le Conseil Municipal. Une fois ces avis reçus, ils sont joints au dossier d'arrêt du PLU qui est présenté à l'enquête publique. Cette seconde enquête dure au minimum un mois et devrait commencer dans le courant du mois d'octobre 2015. Une communication sera faite dans la presse et sur le site Internet de la Ville afin d'annoncer les dates précises de l'enquête publique ainsi que les dates et les horaires de rencontre avec le commissaire enquêteur désigné par le tribunal administratif. Une fois la phase d'enquête publique achevée, le projet de PLU pourra être modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques consultées et des résultats de l'enquête publique. Le nouveau PLU pourrait être approuvé, selon les informations publiques mises en ligne par la Municipalité, en Conseil Municipal à la fin de l'année 2015.

Dans l'attente de la mise au point du nouveau projet d'aménagement du site, la zone a été classée en « périmètre de gel ». Sur la base des premiers éléments disponibles, le nouveau PLU d'après les premières estimations découlant du document de la municipalité, , sous réserve de modifications à venir et d'approbation finale du projet de PLU tel que présenté par la municipalité, se découperait entre 30 000 à 50 000 m² de logements collectifs et 7 000 à 10 000 m² de Pavillons, sachant que la partie pavillonnaire et la préservation de bureaux restent des sujets en suspens. Le calendrier prévisionnel de la révision du PLU, tel que figurant sur le document publié par la Municipalité permet de constater que la Municipalité table sur une approbation du nouveau PLU pour la fin décembre 2015.

Le Conseil d'Administration de FPN se félicite des progrès réalisés par la Municipalité sur le changement de PLU et espère que la finalisation de ce changement permettra à la foncière, sous réserve d'évolutions futures et d'approbation finale, de se redynamiser en utilisant au mieux ces nouvelles perspectives d'exploitation. A ce stade, le Conseil d'Administration ne croyant pas au redéveloppement en tout bureaux du site, plusieurs scénarii sont à l'étude, soit mixte pour permettre le relogement de plusieurs locataires, soit purement résidentiel par démolition et reconstruction à neuf ou de transformation de tout ou partie des immeubles de bureaux existants en immeubles d'habitations comme le prévoit la loi dite « Alur ».

3 COMPTES CONSOLIDES CONDENSES

Les capitaux propres consolidés de votre Groupe s'élèvent à 868 K€ pour un total de bilan de 18.458 K€.

L'actif de votre Société comprend essentiellement :

- des immeubles de placement pour un montant de 14.050 K€,
- des immobilisations en cours pour un montant de 1.058 K€,
- des immobilisations corporelles pour 228 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 1 922 K€,
- des autres créances pour 916 K€ qui concernent principalement des créances de TVA pour 690 K€, des fournisseurs débiteurs pour 165 K€ (principalement des avances au Syndic), des créances diverses pour 61 K€,
- des charges constatées d'avance pour 46 K€,
- la trésorerie pour 20 K€.

Le passif de votre Société comprend essentiellement :

- des dettes financières courantes de 6 435 K€ dont :
 - o 6 101 K€ auprès des établissements financiers et qui sont à échéance du 18 mars 2016 suivant le protocole d'accord conclu avec les banques prêteuses,
 - o 82 K€ d'intérêts courus sur ORA,
 - o de 252 K€ de dettes à l'égard de la société FIPP,
- des dettes financières non courantes pour 355 K€, correspondant à la composante dette des ORA, soit le montant actualisé des intérêts à verser aux porteurs et dont l'échéance est supérieure à 1 an,
- des dépôts de garantie reçus de locataires pour 243 K€,
- des dettes fournisseurs pour 2.874 K€ (dont 1.690 K€ concernent le gestionnaire du centre, à compenser avec 770 K€ de créances et factures à établir dont les sociétés du groupe sont détentrices sur le gestionnaire)
- des dettes fiscales et sociales pour 7.145 K€ qui s'analysent principalement pour 5.676 K€ de provisions pour taxe foncière, pour 790 K€ de taxe sur les bureaux, pour 633 K€ de TVA et 45 K€ de dettes sociales,
- le poste autres dettes d'un montant de 530 K€ qui représente pour l'essentiel les soldes dus aux locataires au titre de la reddition des charges (428 K€).

Le résultat net part du Groupe FONCIERE PARIS NORD est une perte de 1 761 K€. Il comprend principalement les éléments suivants :

- un chiffre d'affaires de 682 K€ composé de loyers pour 285 K€ et de refacturations de charges pour 397 K€,
- des charges liées à votre patrimoine immobilier pour 2.011 K€, l'écart avec les charges refacturées est dû d'une part aux charges non refacturables et d'autre part aux charges non refacturées en raison des locaux vacants,
- des autres frais généraux pour 175 K€,
- des salaires et charges sociales pour 112 K€,
- des autres dotations et provisions pour un solde de - 147 K€ dont la dépréciation de créances clients pour (-133 K€) ; les reprises aux autres amortissements et provisions pour 129 K€ qui ne concernent que les créances clients.

Les autres éléments constituant le résultat proviennent du résultat financier, (- 99K€), dont -92 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 notes 2.5 à 2.11 du rapport financier 2014.

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 2.5 du présent rapport).

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

5 SITUATION ET VALEUR DU PATRIMOINE

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

6 PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES

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

7 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Opérations sur le capital

Diverses demandes de remboursements d'ORA et d'exercice de BSA ont été reçues postérieurement au 30 juin 2015. Le résumé du cumul de ces opérations et de leur impact sur le capital social est présenté dans le tableau ci-dessous :

ORA		BSA		Impact capital social				
Exercice post 30 juin 2015	Solde au 29/09/2015	Exercice post 30 juin 2015	Solde au 29/09/2015	Nb d'actions créées ORA	Nb d'actions créées BSA	Augmentation capital social	Nouveau nombre d'actions	Nouveau capital social
5 205 000	185 245 644	1 407 283	189 505 861	5 205 000	2 814 566	80 195,66 €	14 618 784	146 187,84 €

A la date d'arrêté des comptes semestriels, le capital social s'élève à 146 187,84 € et est composé de 14 618 784 actions ordinaires de valeur nominale de 0,01 € chacune.

A cette même date, il subsiste 185 245 644 ORA non converties et 189 505 861 BSA non exercés donnant droit respectivement à 185 245 644 et à 379 011 722 actions ordinaires de valeur nominale de 0,01 € chacune.

Aucun autre événement significatif n'est intervenu postérieurement au 30 juin 2015.

Le Conseil d'Administration

FONCIERE PARIS NORD

Société anonyme au capital de 146 187,84 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 2015

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 2015, 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 1.3 « 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 ainsi que sur la note 2 « Référentiel comptable » de l'annexe aux comptes semestriels consolidés condensés qui expose les incidences de l'application au 1^{er} janvier 2015 de l'interprétation IFRIC 21.



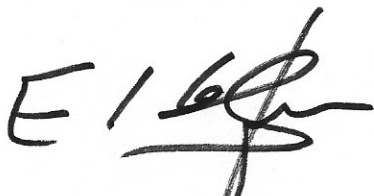
II. Vérification spécifique

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 30 septembre 2015,

KAUFMANN & ASSOCIES

A stylized handwritten signature in black ink, featuring a large 'E' followed by a series of loops and a horizontal stroke.

Emmanuel KAUFMANN

Institut d'Expertise et Révisions Comptables

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'F. Bloch' with a stylized flourish at the end.

Frédérique BLOCH