

# **FONCIERE PARIS NORD**

Société Anonyme

15, rue de la Banque  
75002 Paris

---

## **Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés**

Exercice clos le 31 décembre 2012

## **FONCIERE PARIS NORD**

Société Anonyme

15, rue de la Banque  
75002 - Paris

---

### **Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés**

Exercice clos le 31 décembre 2012

---

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société FONCIERE PARIS NORD, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

#### **I. Opinion sur les comptes consolidés**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'incertitude relative à la continuité d'exploitation exposée dans la note 1.9 "Continuité d'exploitation" de l'annexe.

## **II. Justification des appréciations**

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Comme indiqué dans la première partie de ce rapport, la note "Continuité d'exploitation" de l'annexe fait état des incertitudes pesant sur la continuité d'exploitation. Nous avons été conduits à examiner les dispositions envisagées à cet égard.

Sur la base de nos travaux et des informations qui nous ont été communiquées à ce jour, et dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre Groupe, nous estimons que la note de l'annexe donne une information appropriée sur la situation de la société au regard de l'incertitude, mentionnée ci-dessus, pesant sur la continuité d'exploitation.

- La note 2.4 "Immeubles de placement" décrit les principes et modalités d'évaluation du patrimoine immobilier du Groupe. Nous avons examiné la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts et nous avons vérifié que la détermination de la juste valeur des immeubles de placement est effectuée sur la base de ces expertises externes et que la note de l'annexe donnait une information appropriée.
- Sur la base de nos travaux et des informations qui nous ont été communiquées, nous avons vérifié que la note 9.2 "Litiges" donne une information appropriée sur la situation de votre Groupe au regard des litiges en cours.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### III. Vérification spécifique

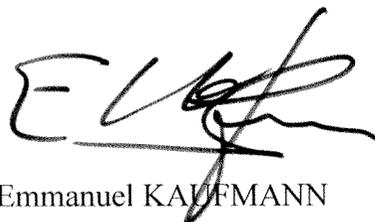
Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

A l'exception de l'incidence éventuelle des faits exposés dans la première partie de ce rapport, nous n'avons pas d'autres observations à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 24 juin 2013

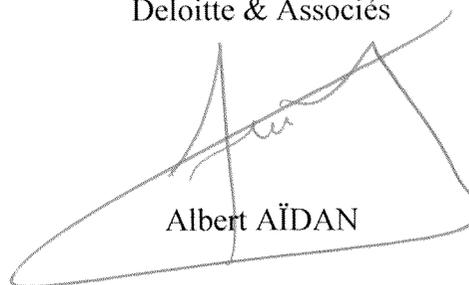
Les Commissaires aux comptes

Kaufmann et Associés



Emmanuel KAUFMANN

Deloitte & Associés



Albert AÏDAN

# FPN - Comptes Consolidés au 31 décembre 2012

## ETAT DE SITUATION FINANCIERE (BILAN CONSOLIDE)

(milliers d'euros)	Note	31/12/2012	31/12/2011
<b>Actif</b>			
Immeubles de placement	4.1	13 986	
Immobilisations en cours	4.1	91	-
Actifs corporels	4.1	50	57
Actifs incorporels			
Actifs financiers	4.3	217	3 934
<b>Total actifs non courants</b>		<b>14 345</b>	<b>3 992</b>
Clients et comptes rattachés	4.3.2	1 346	1 024
Autres créances	4.3.2	1 961	1 542
Autres actifs courants	4.3.2	310	45
Immeubles destinés à la vente	4.2		13 966
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.3.3	230	5
<b>Total actifs courants</b>		<b>3 847</b>	<b>16 582</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>18 192</b>	<b>20 574</b>
<b>Passif</b>			
Capital	4.4	15 000	16 592
Réserve Légale	VARCAP	672	672
Réserves	VARCAP	( 16 108 )	( 7 113 )
Résultat net consolidé	5.3	( 892 )	( 9 038 )
<b>Total Capitaux Propres, part du groupe</b>		<b>-</b>	<b>1 113</b>
Intérêts minoritaires			
<b>Total Capitaux Propres</b>		<b>-</b>	<b>1 113</b>
Passifs financiers non courants	4.6.1		5 652
Provisions pour risques et charges	4.3.7		57
<b>Total des dettes non courantes</b>			<b>5 709</b>
Passifs financiers courants	4.6.1	11 484	8 665
Dépôts et Cautionnements	4.6.2	250	256
Fournisseurs	4.6.2	3 737	1 667
Dette fiscales et sociales	4.6.2	3 397	2 018
Autres dettes	4.6.2	652	1 114
Autres passifs courants	4.6.2		30
<b>Total des dettes courantes</b>		<b>19 520</b>	<b>13 752</b>
<b>Total dettes</b>		<b>19 520</b>	<b>19 461</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>18 192</b>	<b>20 574</b>

# FPN - Comptes Consolidés au 31 décembre 2012

## ETAT CONSOLIDE DU RESULTAT GLOBAL

(milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
<b>RESULTAT CONSOLIDE</b>		
Loyers	1 322	1 252
Charges locatives refacturées	855	1 108
Charges locatives globales	( 2 932 )	( 3 118 )
<b>Revenus nets de nos immeubles</b>	<b>( 755 )</b>	<b>( 758 )</b>
Résultat des activités annexes	( 87 )	83
Résultat de cession des immeubles destinés à la vente		
Frais de personnel	( 206 )	( 137 )
Autres frais généraux	( 372 )	( 250 )
Autres produits et autres charges	( 1 045 )	7
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	( 549 )	( 899 )
Dotations aux dépréciations des immeubles de placement	( 2 388 )	( 8 490 )
Reprise des dépréciations des immeubles de placement	2 978	1 313
Dotations aux autres amortissements et provisions	( 422 )	( 164 )
Reprises aux autres amortissements et provisions	190	662
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>( 2 657 )</b>	<b>( 8 634 )</b>
Dotations aux dépréciations des immeubles destinés à la vente		
Résultat de cession des actifs disponibles à la vente	2 074	
Résultat de cession d'immeubles de placement		
Résultat de variation de périmètre		3
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>( 583 )</b>	<b>( 8 631 )</b>
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	( 1 )	( 1 )
- Coût de l'endettement financier brut	( 195 )	( 402 )
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>( 196 )</b>	<b>( 403 )</b>
Autres produits et charges financiers	( 113 )	( 4 )
Autres produits et charges hors exploitation		
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>( 892 )</b>	<b>( 9 038 )</b>
Impôt sur les résultats		
<b>Résultat net</b>	<b>( 892 )</b>	<b>( 9 038 )</b>
Intérêts minoritaires		
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>( 892 )</b>	<b>( 9 038 )</b>
<b>Résultat par action</b>		
Résultat de base par action (en €)	-0,002	-0,021
Résultat dilué par action (en €)	-0,002	-0,021
<b>Résultat par action des activités poursuivies</b>		
Résultat de base par action (en €)	-0,002	-0,021
Résultat dilué par action (en €)	-0,002	-0,021
<b>AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL</b>		
<b>Résultat net</b>	<b>( 892 )</b>	<b>( 9 038 )</b>
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		64
Recyclage en résultat des réserves sur actifs financiers disponibles à la vente cédés	( 1 548 )	
Réévaluation des immobilisations		
Impôts		
<b>Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres</b>	<b>( 1 548 )</b>	<b>64</b>
<b>RESULTAT GLOBAL</b>	<b>( 2 440 )</b>	<b>( 8 974 )</b>
<i>( Résultat net et gains et pertes comptabilisés en capitaux propres )</i>		
Résultat global - part groupe	( 2 440 )	( 8 974 )
Résultat global - part des minoritaires		

**TABEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES**

	Part du groupe					Total capitaux propres
	Capital	Réserves liées au capital	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres part groupe	Capitaux propres part des Minoritaires	
<b>Capitaux propres au 31/12/10</b>	<b>16 592</b>	<b>2 869</b>	<b>-9 372</b>	<b>10 087</b>		<b>10 087</b>
Affectation des gains et pertes						
Opérations sur capital						
Paiements fondés sur des actions		-2 197	2 197			
Opérations sur titres auto détenus						
Dividendes						
Résultat net de l'exercice			-1 102	-1 102		-1 102
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres			64	64		64
<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>			<b>-1 038</b>	<b>-1 038</b>		<b>-1 038</b>
Variation de périmètre						
<b>Capitaux propres au 31/12/11</b>	<b>16 592</b>	<b>672</b>	<b>-8 213</b>	<b>9 049</b>		<b>9 049</b>

## TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE (K euros)

		31/12/2012	31/12/2011
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>			
Résultat net consolidé			(1 102)
<u>Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie</u>			
Amortissements et provisions			(358)
Autres retraitements IFRS			40
Plus values/moins values de cession			
Incidence des variations de périmètre			(3)
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			(1 423)
Coût de l'endettement net			(403)
Charge d'impôt (y compris impôts différés)			
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	A		(1 020)
Impôts versés	B		
Variation du BFR lié à la variation de périmètre	C		
Variation du BFR lié à l'activité			1 331
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	D=A+B+C		<b>311</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>			
Acquisitions d'immobilisations			(5)
Cessions d'immobilisations			
Acquisitions d'immobilisations financières			
Remboursement d'immobilisations financières			44
Incidence des variations de périmètre			
Variation des prêts et des avances consenties			
Autres flux liés aux opérations d'investissement			
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	E		<b>39</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>			
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			
Remboursements d'emprunts			(209)
Intérêts nets versés			(189)
Incidence des variations de périmètre			
Autres flux liés aux opérations de financement			
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	F		<b>(398)</b>
<b>Variation de trésorerie nette</b>	D+E+F		<b>(48)</b>
<b>Variation de trésorerie nette</b>			<b>(48)</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>			
Disponibilités à l'actif			48
Découverts bancaires			
VMP			5
			<b>53</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>			
Disponibilités à l'actif			4
Découverts bancaires			
VMP			1
			<b>5</b>

FONCIERE PARIS NORD (EX ADT SIIC)



Siège :

15 rue de la Banque - 75002 PARIS

Société Anonyme au capital de 564 748,34 €

N°Siret : 542 030 200 00100

## SOMMAIRE

Note 1.	Faits caractéristiques de l'exercice .....	4
1.1.	Changement de Direction et d'Administrateurs .....	4
1.2.	Changement de dénomination sociale .....	4
1.3.	Procédure d'alerte .....	4
1.4.	Regroupement des actions et réduction de capital .....	4
1.5.	Exploitation Centre d'Affaires Paris-Nord et perspectives de redéveloppement .....	5
1.6.	Vente de la participation dans VENUS .....	6
1.7.	Patrimoine immobilier .....	6
1.8.	Prise d'hypothèque .....	7
1.9	Continuité d'exploitation .....	7
Note 2.	Référentiel comptable .....	9
2.1.	Principes de préparation des Etats Financiers .....	9
	Liminaire .....	9
	Principes généraux et déclaration de conformité .....	9
	Méthodes comptables et présentation .....	9
2.2.	Recours à des estimations .....	10
2.3.	Méthodes de consolidation .....	10
2.4.	Immeubles de placement .....	11
2.5.	Immeubles destinés à la vente .....	11
2.6.	Immobilisations incorporelles et autres actifs corporels .....	12
2.7.	Coûts d'emprunt (IAS 23) .....	12
2.8.	Dépréciation d'actifs .....	12
2.9.	Actifs financiers .....	12
2.9.1.	Actifs en en juste valeur par compte de résultat .....	12
2.9.2.	Placements détenus jusqu'à leur échéance .....	13
2.9.3.	Les prêts et créances .....	13
2.9.4.	Les actifs financiers disponibles à la vente .....	13
2.9.5.	Trésorerie et équivalents de trésorerie .....	14
2.10.	Passifs financiers .....	14
2.11.	Provisions et passifs éventuels .....	14
2.12.	Impôt sur les résultats – .....	14
2.13.	Résultat par action .....	15
2.14.	Revenus des immeubles .....	15
2.15.	Résultat de cession des immeubles de placement .....	15
2.16.	Secteurs opérationnels .....	15
Note 3.	Périmètre de consolidation .....	17
3.1.	Organigramme .....	17
3.2.	Date de clôture .....	17
Note 4.	Notes annexes : bilan .....	18
4.1	Immeubles de placement et immobilisations corporelles .....	18
	Au 31/12/2011 .....	20
4.2	Immeubles destinés à la vente .....	21

4.3	Actifs financiers.....	21
4.3.1	Actifs financiers non courants.....	22
4.3.2	Clients et comptes rattachés et autres actifs courants .....	23
4.3.3	Trésorerie et équivalents de trésorerie .....	24
4.3.4	Juste valeur des actifs financiers .....	24
4.4	Capitaux propres.....	25
4.5	Provisions pour risques et charges.....	26
4.6	Passifs financiers .....	26
4.6.1	Détail des passifs financiers .....	26
4.6.2	Juste valeur des passifs financiers .....	28
4.7	Echéancier des dettes.....	28
NOTE 5.	Notes annexes : compte de résultat .....	30
	Revenus nets des immeubles.....	30
5.1	Résultat opérationnel .....	30
5.2	Résultat net .....	31
5.3	Charge d'impôt au 31 décembre 2012.....	31
NOTE 6.	Secteurs opérationnels.....	32
	Compte de résultat par secteur d'activité .....	33
NOTE 7.	Engagements hors bilan .....	34
7.1	Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé.....	34
7.1.1	Engagements donnés .....	34
7.1.2	Engagements reçus .....	34
7.2	Engagements hors bilan liés aux opérations de financement .....	34
7.2.1	Engagements donnés .....	34
NOTE 8.	Exposition aux risques .....	35
NOTE 9.	Autres informations.....	35
9.1	Juste Valeur des immeubles et Actif Net Réévalué.....	35
9.2	Litiges .....	39
	Autres litiges : .....	40
9.3	Entités ad hoc.....	43
	Le Groupe ne réalise aucune opération au travers d'entités ad hoc. ....	43
9.4	Parties liées .....	43
9.5	Effectifs .....	44
9.6	Résultat par action .....	44
9.7	Événements postérieurs au 31 décembre 2012.....	44

## **Note 1. Faits caractéristiques de l'exercice**

### **1.1. Changement de Direction et d'Administrateurs**

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 14 septembre 2012 a ratifié les nominations aux fonctions d'administrateur de Messieurs Jean François OTT, Jean Jacques ROSALIA, Alain DUMENIL et Michaël BENMOUSSA (nommé en qualité de Président) en remplacement des anciens administrateurs démissionnaires, et a nommé deux nouveaux administrateurs, Messieurs Richard LONSDALE HANDS et Robert COUCKE.

### **1.2. Changement de dénomination sociale**

La société ADT SIIC a été renommée FONCIERE PARIS NORD (FPN) par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 9 octobre 2012.

### **1.3. Procédure d'alerte**

Une procédure d'alerte a été déclenchée par l'ancien collège des commissaires aux comptes le 25 janvier 2012.

La société a apporté des éléments de réponse mais les Commissaires aux Comptes ont estimé que ceux-ci n'étaient pas suffisants. A leur demande, un Conseil d'Administration s'est réuni le 15 mars 2012 aux fins de délibérer sur les faits de nature à compromettre l'exploitation (procédure d'alerte - phase 2).

Les Commissaires aux Comptes ont déclenché le 6 avril 2012 la phase 3 de la procédure d'alerte en demandant à ce qu'une Assemblée Générale de la société soit convoquée afin d'informer les Actionnaires de la situation de la société et que ceux-ci délibèrent sur les mesures envisagées en vue d'assurer la continuité de l'exploitation et décident des pouvoirs à conférer au Conseil d'Administration en vue d'assurer la pérennité de l'entreprise.

Cette Assemblée Générale s'est tenue le 23 mai 2012 à 11 heures.

Lors de cette assemblée générale, le Président a rappelé que la Société était en relation avec plusieurs acheteurs potentiels. Il a exposé les mesures prises par la Société à l'égard des services fiscaux en vue d'obtenir des dégrèvements de taxe foncière portant sur l'immeuble Le Bonaparte. Le Président a également indiqué que la Société avait conclu de nouveaux baux qui généreront des recettes supplémentaires.

Par ailleurs, il a précisé que les mesures sur lesquelles l'Assemblée Générale, était appelée à se prononcer (regroupement du titre, délégations de compétence en matière d'augmentation de capital ...), permettront de favoriser la pérennité de la Société.

L'Assemblée Générale a décidé de conférer au Conseil d'Administration et au Président Directeur Général tous pouvoirs en vue d'assurer la pérennité de l'entreprise (cf note 1.2 Continuité d'exploitation)

### **1.4. Regroupement des actions et réduction de capital**

Une Assemblée Générale Ordinaire a eu lieu le 23 mai 2012. Il a été constaté la présence de 21,70% des actionnaires (contre des pourcentages proches de 1,50 % lors des précédentes assemblées).

Cette assemblée a, entre autres, décidé

- le regroupement des actions (1 action nouvelle contre 100 anciennes), décidé de donner l'autorisation au Conseil de procéder à des augmentations de capital ainsi qu'à l'émission de valeurs mobilières.
- Le regroupement des actions a débuté le 2 juillet 2012 et, au 22 novembre 2012, 420.716.300 anciennes actions sur 434.421.761 actions existantes étaient déjà regroupées..

Lors de l'Assemblée Générale extraordinaire du 9 octobre 2012, la réduction de capital social à un montant de 15 000 000 € a été approuvée.

Une nouvelle Assemblée Générale Extraordinaire en date du 11 décembre 2012 a approuvé à l'unanimité des actionnaires présents ou représentés la réduction du capital social. A compter du 1er janvier 2013, le capital de FPN est de 564 748,24 €, divisé en 4 344 218 actions ordinaires entièrement libérées. Cette diminution a eu pour conséquence la sortie du régime SIIC à compter du 1er janvier 2013 avec notamment, l'imposition des résultats antérieurement exonérés au titre du régime SIIC et l'imposition complémentaire de 25 % sur une quote-part des plus-values latentes acquises pendant la période d'exonération. La sortie du régime SIIC implique enfin une obligation distributive estimée à 993 K

### **1.5. Exploitation Centre d'Affaires Paris-Nord et perspectives de redéveloppement**

Le nouveau conseil d'administration a pris acte, dès sa ratification par l'assemblée générale du 14 Septembre 2012, des mauvaises performances du Centre d'Affaires Paris Nord tant en termes d'occupation que de taux de recouvrement (le taux de vacance est d'environ 75 % au 31 décembre 2012). Cet état s'explique principalement par le fait que les constructions, édifiées dans le courant des années 1970, ne sont plus adaptées aux exigences de la clientèle.

Constat a été dressé que pour restaurer l'équilibre économique du groupe, le site nécessitait impérativement des travaux de réhabilitation et de restructuration via un programme de constructions neuves. FPN n'ayant cependant ni la capacité, ni les ressources internes pour lancer et mener à bien seul un projet d'une telle complexité et d'une telle importance, FPN a souhaité faire appel à un promoteur reconnu, ayant déjà développé de nombreux projets d'importance, disposant d'une expérience et d'un savoir-faire avéré sur les marchés immobiliers européens.

Suite à une décision du conseil d'administration en date du 25 Septembre 2012, le choix de FPN s'est porté sur la société Orco Property Group afin de réaliser dans un premier temps une étude préalable pour un montant de 500 000€ (incluant 100 000€ d'honoraires liés aux frais d'études). Cette étude permettra à FPN de définir une nouvelle direction au centre d'affaires en adéquation avec la demande locale et les attentes de ses clients dans le cadre de l'arrivée future des nouvelles stations de métro du Grand Paris.

A fin 2012, Orco a facturé 300 000 euros toutes taxes comprises.

Les investigations diligentées par la société OPG en accord avec FPN ont permis de mettre en lumière:

- La surabondance de surfaces tertiaires dans le secteur,
- La qualité médiocre des bâtiments,
- Un marché résidentiel porteur,
- Un marché hôtelier encourageant.

Suite à ces premières constatations, OPG a proposé à FPN d'enclencher une demande de changement de Plan Local d'Urbanisme auprès de la Municipalité du Blanc Mesnil, élargissant la destination actuelle du Centre d'Affaires Paris Nord, celle-ci étant actuellement réduite aux « Parc d'activité ».

Un tel projet sur la commune du Blanc Mesnil nécessite l'appui des autorités locales. Ainsi, plusieurs rendez-vous se sont déroulés avec les représentants de la municipalité. A ce jour, aucune décision formelle n'a été rendue par la Mairie du Blanc Mesnil.

Pour le cas où le changement de PLU serait obtenu, à l'issue des divers dépôt de permis de construire purgés de tous recours de tiers et sous réserve d'obtention des financements nécessaires, FPN envisage un programme de construction à usage mixte sur l'ensemble du site. Il serait alors passé un contrat de Promotion Immobilière avec Orco Property Group égal à 10% du coût du projet et qui est provisoirement estimé à 50 millions d'euros.

Parallèlement, la résolution des litiges avec certains locataires présents ou partis a été poursuivie et a permis d'entamer la régularisation de loyers non payés.

Les négociations précédemment entamées avec les administrations notamment le Pôle Emploi et le Conseil Général du 93 sont toujours d'actualité. Pôle Emploi a adressé à FPN une lettre d'intérêt pour la signature d'un bail portant sur 700 m<sup>2</sup> dans le bâtiment « Le Bonaparte » entièrement refait et qui serait livré fin 2014 sous réserve d'éventuels retards découlant de l'obtention des diverses autorisations administratives et financements.

Toujours dans le cadre de la fidélisation des locataires du Centre d'Affaires et afin d'attirer d'éventuelles nouvelles entreprises, les divers services mis à la disposition des locataires se maintiennent et seront complétés par la mise en place d'un service de lavage à sec des véhicules pour l'été 2013.

Restaurant interentreprises : il a été créé une association afin de permettre aux différents locataires du centre d'affaires de mieux contrôler la prestation du restaurateur ainsi que ses différents fournisseurs. La Mairie du Blanc-Mesnil, principal utilisateur, a cessé de fréquenter le restaurant, ce qui a perturbé l'équilibre économique du restaurateur Sodexo qui a fait part de son intention d'arrêter sa prestation fin juillet. La direction de Foncière Paris Nord cherche activement un repreneur afin de ne pas interrompre ce service.

## **1.6. Vente de la participation dans VENUS**

Suite à une promesse de vente irrévocable signée le 30 avril 2012 par l'ancienne direction, FONCIERE PARIS NORD a cédé le 11 décembre 2012 à FIPP l'intégralité de sa participation dans la SNC VENUS pour un montant de 4 053 703,54 Le prix de cession avait été fixé à l'ANR de la société VENUS, rapporté aux nombre de parts. Le produit de la vente a été imputé sur la somme due par FONCIERE PARIS NORD à FIPP.

La société FONCIERE PARIS-NORD avait nanti ces parts sociales qu'elle détenait en garantie de l'avance en compte courant consentie par FIPP et, de surcroît, s'était engagée à les céder à compter du 2 janvier 2013.

## **1.7. Patrimoine immobilier**

La nouvelle équipe de Direction est en passe de redéfinir un projet précis structurant pour le site du Centre d'Affaires Paris-Nord du Blanc-Mesnil.

Par conséquent, l'ensemble du patrimoine immobilier a été reclassé en « Immeubles de placements » (ces derniers étaient considérés comme « destinés à la vente » au 31 décembre 2011). Actuellement, l'immeuble « Le Bonaparte » est en cours de démolition et fera l'objet une fois les diverses autorisations et formalités remplies d'une reconversion à court terme. A l'issue de cette première phase, l'ensemble des locataires du

Continental et de l'Ampère se verront proposer un transfert vers le Bonaparte entièrement reconverti permettant ainsi la réhabilitation du reste du site.

### **1.8. Prise d'hypothèque**

La société FIPP en complément des garanties existantes de sa créance sur FONCIERE PARIS-NORD a pris, à l'issue de l'autorisation donnée par l'associé unique de la SARL PAMIER le 7 février 2012, une hypothèque en sa faveur, d'un montant de 2 M€, sur l'immeuble Le Bonaparte situé au Centre d'Affaires Paris Nord – 183, avenue Descartes au Blanc Mesnil.

### **1.9 Continuité d'exploitation**

Les comptes annuels ont été établis dans une hypothèse de continuité d'exploitation sur la base d'un budget de trésorerie permettant d'assurer l'équilibre financier de la société, et sur la base d'un projet de redéveloppement du site.

La continuité d'exploitation est néanmoins conditionnée :

- à l'injection de 500 K€ sur le 2<sup>ème</sup> semestre 2013 de la part des actionnaires de référence
- à l'obtention du changement de Plan Local d'Urbanisme (PLU), qui permettra de lancer le projet.

#### **A- Budget de trésorerie**

Un budget de trésorerie a été établi jusqu'au 31 mars 2014 sur la base des éléments suivants :

- Aucun remboursement d'emprunt en principal dus aux banques Crédit Foncier et Sade n'a été pris en compte. Des réunions ont eu lieu en juillet 2012 avec les banques à qui il a été demandé de façon formelle un nouveau report de 30 mois des échéances d'amortissement de prêt (capital total restant dû : 6.593 K€). Bien qu'aucun accord formel n'ait été obtenu à ce jour, la Sade a confirmé, par courriel, que le gel d'amortissement du capital a été accepté, en son temps sur demande de la société et du mandataire ad hoc alors en fonction. Des accords oraux ont été obtenus sur ce même sujet par les coprêteurs. La Sade, afin de favoriser la conclusion d'un accord amiable de restructuration de la dette a fixé un rendez-vous avec la direction de Foncière Paris Nord qui s'est tenu le 21 décembre 2012 et a confirmé le gel du remboursement du principal jusqu'au 31 décembre 2012.

- Le Président du Tribunal de Commerce de Paris a, le 29 avril 2013, nommé Maître Laurent Le Guernevé, administrateur judiciaire, en qualité de mandataire ad hoc, avec la mission d'assister le dirigeant des sociétés SARL PAMIER, SCI BLANAP et SARL AD INVEST dans le cadre des discussions avec le Crédit Foncier, la Sade et FIPP et tout autre partie afin de parvenir à la formalisation de l'accord permettant le financement et le bon déroulement du projet de restructuration immobilière envisagé et d'assurer la pérennité de leurs activités ainsi que dans la recherche de toute solution permettant de mettre fin aux difficultés des sociétés et d'assurer leur pérennité. Le Président du Tribunal de Commerce a fixé la durée de

la mission du mandataire à quatre mois qui, en cas de besoin justifié, pourra être prorogée sur demandes des dirigeants légaux.

- Au 31 décembre 2012, l'ensemble des dettes détenues vis-à-vis de FIPP par l'ensemble des sociétés du groupe FONCIÈRE PARIS NORD s'élevait à 3 828 K€. A ce montant est venu s'ajouter, depuis le 1er janvier 2013, le loyer de crédit-bail du 1er trimestre 2013 ainsi que le prix d'acquisition des lots faisant l'objet du contrat de crédit-bail pour lesquels FONCIÈRE PARIS NORD a souhaité lever de façon anticipée l'option de rachat. La dette s'élève donc à fin mai 2013 à 5 233 K€. Des discussions sont actuellement en cours entre les deux groupes et il devrait prochainement être proposé à la société FIPP, sous l'égide du mandataire ad hoc, d'incorporer au capital de FONCIERE PARIS NORD l'ensemble des créances qu'elle détient vis-à-vis du groupe FONCIERE PARIS NORD.

- Pour assurer l'équilibre de trésorerie du groupe, les principaux actionnaires se sont engagés lors du Conseil d'Administration du 30 janvier 2013 à apporter en compte courant une somme de 500 000 euros au fur et à mesure des besoins – engagement réitéré lors des Conseils d'administration des 28 mai et 7 juin 2013, 130 000 euros devraient très prochainement être apportés.

## **B - Projet de redéveloppement du site en lien avec le projet « Grand Paris » prévu pour 2020**

Le nouveau conseil d'administration a pris acte, dès sa ratification par l'assemblée générale du 14 Septembre 2012, des mauvaises performances du Centre d'Affaires Paris Nord tant en termes d'occupation que de taux de recouvrement. Cet état s'explique principalement par le fait que les constructions, édifiées dans le courant des années 1970, ne sont plus adaptées aux exigences de la clientèle.

Le Groupe Foncière Paris Nord a passé avec Orco Property Group, promoteur investisseur d'envergure internationale un contrat d'étude préalable, conclu dans le but d'élaborer un projet immobilier structurant permettant le retour à l'équilibre économique.

L'affectation actuelle du site sur lequel est érigé le Centre d'Affaires Paris Nord est trop restreinte et doit être élargie. Le changement d'affectation et l'autorisation de construction de bâtiments à un usage autre que tertiaire nécessite une modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville du Blanc-Mesnil. Des premiers échanges ont eu lieu, notamment le 26 mars 2013 et un prochain rendez-vous est prévu le 3 juillet 2013 avec la municipalité du Blanc Mesnil. Si un accord favorable de la Mairie était obtenu, une procédure de modification serait lancée. Cette dernière suppose une enquête publique et une délibération d'approbation du conseil municipal. Le projet de modification serait notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional et à celui du conseil général ainsi qu'aux autres personnes publiques associées.

Dans l'hypothèse où le changement de PLU serait obtenu et à l'issue des divers dépôts de permis de construire purgés de tous recours de tiers et sous réserve de l'obtention des financements nécessaires, FONCIERE PARIS NORD envisage de lancer un programme de construction à usage mixte sur l'ensemble du site. Il serait envisagé de passer un contrat de Promotion Immobilière avec Orco Property Group égal à 10% du coût du projet. Ce coût est à ce jour estimé à 50 millions d'euros hors contrat de Promotion Immobilière.

Parallèlement, la résolution des litiges avec certains locataires présents ou partis a été poursuivie et a permis d'entamer la régularisation de loyers non payés.

Les négociations précédemment entamées avec les administrations notamment le Pôle Emploi et le Conseil Général de Seine Saint-Denis sont toujours en cours. Pôle Emploi a adressé à FONCIERE PARIS NORD une lettre d'intérêt pour la signature d'un bail portant sur 700 m<sup>2</sup> dans le bâtiment « Le Bonaparte » entièrement réhabilité et qui serait livré fin 2014 sous réserve d'éventuels retards découlant de l'obtention des diverses autorisations administratives et financements.

L'ensemble de ces éléments a donc conduit la Direction du groupe à établir les comptes annuels dans une perspective de continuité d'exploitation assurée.

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

## **Note 2. Référentiel comptable**

### **2.1. Principes de préparation des Etats Financiers**

#### Liminaire

Les comptes consolidés du Groupe sont exprimés en milliers d'euros, sauf indication contraire.

La date de clôture des comptes consolidés est fixée au 31 décembre de chaque année. Les comptes individuels incorporés dans les comptes consolidés sont établis à la date de clôture des comptes consolidés, soit le 31 décembre, et concernent la même période.

Les comptes consolidés ont été arrêtés le 28 Mai 2013 par le Conseil d'administration.

#### Principes généraux et déclaration de conformité

En application du règlement européen n°1606 / 2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du Groupe FPN SIIC au 31 décembre 2012 ont été établis en conformité avec les normes comptables internationales telles qu'approuvées par l'Union européenne à la date de clôture de ces états financiers et qui sont d'application obligatoire à cette date.

Les normes internationales comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), les IAS (International Accounting Standards) et les interprétations (IFRIC et SIC) de l'IFRS IC (IFRS Interpretations Committee).

#### Méthodes comptables et présentation

Les comptes consolidés sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2011, à l'exception des normes et amendements de normes applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012, de manière obligatoire ou par anticipation :

- IFRS 7 amendée « Informations à fournir concernant les transferts d'actifs financiers » ;
- IFRS 1 révisée « Subventions publiques » ;
- IFRS 7 révisée « Informations en annexes relatives à la compensation des actifs et des passifs financiers » ;
- IFRS 9 « Instruments financiers » ;

- IFRS 10 « Etats financiers consolidés » ;
- IFRS 11 « Accords conjoints » ;
- IFRS 12 « Informations à fournir sur les participations dans les autres entités » ;
- IFRS 13 « Evaluation à la juste valeur » ;
- IAS 1 révisée « Présentation des autres éléments de résultat global » ;
- IAS 12 révisée « Recouvrement des actifs sous-jacents » ;
- IAS 19 révisée « Avantages au personnel » ;
- IAS 27 révisée « Etats financiers individuels » ;
- IAS 28 « Participation dans les entreprises associées et dans des coentreprises » ;
- IAS 32 révisée « Compensation des actifs et passifs financiers » ;
- les améliorations annuelles des normes IFRS de mai 2012.

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1er janvier 2012. Par ailleurs, le processus de détermination par le Groupe des impacts potentiels sur les états financiers consolidés des normes ou interprétations applicables ultérieurement est en cours d'évaluation.

## **2.2. Recours à des estimations**

L'établissement des états financiers consolidés, conduit la direction du groupe à faire des estimations et formuler des hypothèses, ayant une incidence sur les montants reconnus au bilan, sur les notes aux états financiers consolidés concernant les actifs et passifs à la date d'arrêté des comptes consolidés ainsi que sur le montant des produits et des charges.

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

- l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement pour lesquels des expertises sont effectuées par des experts indépendants selon une approche multicritères, puis contrôlées par les dirigeants du Groupe ;
- 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 passée 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.

Cette année, comme précédemment, le groupe a porté une attention particulière à l'estimation de la valorisation des immeubles, celle-ci ayant un impact significatif sur les comptes (cf. note 9.1 sur la juste valeur des immeubles et l'Actif Net Réévalué).

## **2.3. Méthodes de consolidation**

Les filiales placées sous le contrôle exclusif du Groupe sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

Au 31 décembre 2012, l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation du Groupe est contrôlé exclusivement par ce dernier.

Toutes les sociétés du Groupe étant établies dans la zone Euro, leur intégration ne génère donc aucun écart de conversion.

#### **2.4. Immeubles de placement**

Selon la norme IAS 40 et ses amendements, un immeuble de placement est défini comme un bien immobilier détenu par le propriétaire ou par le preneur (dans le cadre d'un contrat de location-financement) pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou pour les deux options à la fois par opposition à :

- l'utilisation de l'immeuble dans la production, la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives,
- la vente dans le cadre d'une activité ordinaire de transaction (marchands de biens).

Après leur comptabilisation initiale et selon la norme IAS 40, les immeubles de placement sont évalués :

- soit à la juste valeur (avec comptabilisation des variations de valeur en résultat),
- soit au coût selon les modalités prescrites par la norme IAS 16.

Le groupe a adopté le modèle du coût amorti selon les normes IAS 40 et IAS 16. Selon ce modèle, les immeubles sont enregistrés au coût historique, intégrant les droits et frais, et font l'objet d'un amortissement selon la méthode des composants, étant noté que la part du terrain est maintenue à 10%.

Au sein de chaque immeuble, les éléments devant faire l'objet de remplacement à intervalle régulier sont isolés et comptabilisés séparément. Les composants suivants sont distingués:

	<b>Durée d'amortissement pratiquée</b>
Gros œuvre	40 ans
Façades, étanchéité, couverture	15 ans
Installations Générales et Techniques	20 ans
Agencements	10 ans

La proportion des différents composants a été déterminée en prenant comme référence la grille de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF), adaptée en fonction de la typologie de chaque immeuble.

Conformément à la norme IFRS 5, quand le Groupe décide de céder des biens immobiliers, ceux-ci sont reclassés en « immeubles destinés à la vente ». Ce classement éventuel se justifie par l'obtention d'une promesse d'achat.

Le Centre d'Affaires Paris Nord était proposé sur le marché de l'investissement durant une partie de l'année et avait fait l'objet d'offres d'achat partiel ou total sous conditions suspensives

Les immeubles de placement ont fait l'objet d'expertises dont les modalités d'évaluation au paragraphe 8.1

#### **2.5. Immeubles destinés à la vente**

Selon IFRS 5, un actif non courant est détenu en vue de la vente quand sa valeur comptable est recouvrée

principalement par le biais d'une vente et non d'une utilisation continue. De plus l'actif doit être disponible en vue de la vente immédiate dans son état actuel et sa vente doit être hautement probable.

Les immeubles destinés à être cédés sont évalués au montant le plus bas entre leur valeur comptable et leur juste valeur diminuée des coûts de la vente.

## **2.6. Immobilisations incorporelles et autres actifs corporels**

Les actifs corporels et incorporels à durée de vie définie sont comptabilisés à leur coût d'acquisition, diminué du cumul d'amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

Les amortissements sont calculés selon le mode linéaire sur les durées d'utilité estimées des actifs suivantes :

- matériel de bureau, informatique : 3 ans
- matériel de transport : 5 ans
- logiciels : 3 ans

## **2.7. Coûts d'emprunt (IAS 23)**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, les coûts d'emprunt directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif éligible (durée de production suffisamment longue) sont comptabilisés dans le coût de cet actif.

## **2.8. Dépréciation d'actifs**

Les actifs immobilisés sont soumis à un test de perte de valeur chaque fois que les événements, ou changements de circonstances indiquent que ces valeurs comptables pourraient ne pas être recouvrables.

Le test de perte de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable de l'actif à sa valeur recouvrable, qui est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de cession et sa valeur d'utilité.

Lorsque les tests effectués mettent en évidence une perte de valeur, celle-ci est comptabilisée afin que la valeur nette comptable de ces actifs n'excède pas leur valeur recouvrable.

Les immobilisations corporelles et incorporelles à durée de vie définie font l'objet d'un test de perte de valeur dès l'apparition d'un indice de perte de valeur.

Lorsque la valeur recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable de l'actif (ou groupe d'actifs), une perte de valeur est enregistrée en résultat pour le différentiel.

## **2.9. Actifs financiers**

Conformément à IAS 39, Les actifs financiers sont classés dans l'une des quatre catégories suivantes :

- actifs en juste valeur par compte de résultat;
- actifs détenus jusqu'à l'échéance;
- prêts et créances;
- actifs disponibles à la vente.

Le Groupe détermine la classification des actifs financiers lors de leur comptabilisation initiale, en fonction de l'intention suivant laquelle ils ont été acquis. Le groupe ne détient pas d'actifs détenus jusqu'à l'échéance.

### **2.9.1. Actifs en en juste valeur par compte de résultat**

Un actif financier détenu à des fins de transaction est classé en juste valeur par compte de résultat s'il est acquis principalement en vue d'être vendu ou racheté à court terme (OPCVM, SICAV).

Ces actifs financiers sont évalués à la juste valeur avec enregistrement des variations de juste valeur en résultat.

Les actifs de cette catégorie sont classés parmi les actifs courants.

#### 2.9.2. Placements détenus jusqu'à leur échéance

Les placements détenus jusqu'à leur échéance sont des actifs financiers non dérivés, assortis de paiements déterminés ou déterminables et d'une échéance fixée, que l'entreprise a l'intention manifeste et la capacité de conserver jusqu'à leur échéance sauf :

- ceux que l'entité a désignés, lors de leur comptabilisation initiale, comme étant à la juste valeur par le biais du compte de résultat ;
- ceux que l'entité désigne comme disponibles à la vente ;
- ceux qui répondent à la définition de prêts et de créances.

Après leur comptabilisation initiale, les placements détenus jusqu'à leur échéance sont évalués au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif.

Le coût amorti est calculé en prenant en compte toute décote ou prime lors de l'acquisition, sur la période allant de l'acquisition à l'échéance de remboursement. Pour les investissements comptabilisés en coût amorti, les profits ou pertes sont reconnus en résultat lorsque les investissements sont sortis, lorsqu'ils ont perdu de la valeur, et au travers du processus d'amortissement.

Ils font l'objet de tests de dépréciation en cas d'indication de perte de valeur. Une perte de valeur est comptabilisée si la valeur comptable est supérieure à la valeur recouvrable estimée.

Ces actifs sont inclus dans les actifs courants hormis ceux dont l'échéance est supérieure à 12 mois après la date de clôture.

#### 2.9.3. Les prêts et créances

Les prêts et créances sont des actifs financiers à paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif.

Les prêts et créances accordés sont évalués selon la méthode du coût historique (coût amorti) ou du taux d'intérêt effectif. Leur valeur au bilan comprend le capital restant dû, majoré des intérêts courus. Ils font l'objet de tests de valeur recouvrable, effectués dès l'apparition d'indices indiquant que celle-ci serait inférieure à la valeur au bilan de ces actifs et au minimum à chaque arrêté comptable. Lorsque la valeur recouvrable est inférieure à la valeur comptable, une perte de valeur est enregistrée en compte de résultat.

Ces actifs sont inclus dans les actifs courants hormis ceux dont l'échéance est supérieure à 12 mois après la date de clôture.

#### 2.9.4. Les actifs financiers disponibles à la vente

Les actifs financiers disponibles à la vente sont les actifs financiers qui ne font pas partie des catégories précitées. Ces actifs sont inclus dans les actifs non courants. Ces actifs sont évalués selon leur valeur liquidative ou de cotation en fonction de la nature de l'instrument.

Les variations de juste valeur constatées sont comptabilisées dans les capitaux propres jusqu'à leur cession, date à laquelle les variations de juste valeur sont recyclées en résultat..

Cette catégorie comprend principalement les titres de participation non consolidés et les valeurs mobilières qui ne répondent pas aux autres définitions d'actifs financiers.

#### 2.9.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et équivalents de trésorerie regroupent les liquidités en comptes bancaires ainsi que les placements à court terme, très liquides, facilement convertibles en un montant connu de trésorerie, qui ne présentent pas de risque significatif de pertes de valeur et dont l'échéance initiale est inférieure à trois mois.. Sont essentiellement concernés les SICAV monétaires et certains dépôts à terme. Ces instruments sont évalués à la juste valeur par résultat selon leur valeur liquidative ou de cotation.

#### 2.10. Passifs financiers

Conformément à IAS 39,

les passifs financiers sont présentés au coût amorti (net du coût de transaction et des frais accessoires) selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Le Groupe ne recourt à aucun instrument dérivé de couverture.

#### 2.11. Provisions et passifs éventuels

Selon la norme IAS 37, une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, et qu'il est probable qu'une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente (au profit d'un tiers) représentative d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable. Une provision est estimée en considérant l'hypothèse la plus probable à la date de l'arrêté des comptes.

Si l'effet de la valeur temps est significatif, les provisions sont actualisées. Le taux d'actualisation utilisé pour déterminer la valeur actualisée reflète les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et les risques inhérents à l'obligation. L'augmentation de la provision résultant de l'actualisation est comptabilisée en charges financières.

Les passifs qui répondent aux définitions suivantes sont indiqués en annexe en tant que passifs éventuels :

- une obligation potentielle résultant d'événements passés et dont l'existence ne sera confirmée que par la survenance d'un ou de plusieurs événements futurs incertains et hors du contrôle de l'entité;
- une obligation actuelle résultant d'événements passés mais qui n'est pas comptabilisée car il n'est pas probable qu'une sortie de ressources soit nécessaire pour éteindre l'obligation ou bien que le montant de l'obligation ne puisse être évaluée avec une fiabilité suffisante.

#### 2.12. Impôt sur les résultats –

La société FPN a opté pour le régime fiscal des SIIC. De ce fait, le résultat relatif au secteur immobilier est exonéré d'impôt sur les sociétés, les autres éléments du résultat y restant soumis. La dette d'« exit tax » résultant des options au régime fiscal SIIC est actualisée en fonction de son échéancier. Cette dette est payable sur 4 ans à partir de l'entrée dans le régime SIIC des entités concernées. Cette actualisation est mise à jour à chaque arrêté de comptes et l'impact est comptabilisé en résultat (autres produits et charges financiers).

L'impôt sur les sociétés est égal à la somme de l'impôt courant et de l'impôt différé. L'impôt courant est l'impôt dû au titre de l'exercice.

Les impôts différés sont constatés sur toutes les différences temporelles du secteur « non SIIC » entre les valeurs comptables des actifs et des passifs et leurs valeurs fiscales ainsi que les déficits fiscaux suivant la méthode du report variable. Les créances résultant des déficits fiscaux ne sont toutefois activés que si les perspectives futures matérialisées dans les business plan établis par la Direction du Groupe confirment la récupération à venir de ces créances.

Les filiales du groupe FPN n'ont pas opté pour le régime SIIC.

### **2.13. Résultat par action**

Conformément à la norme IAS 33, le résultat de base par action est obtenu en divisant le « Résultat - part du Groupe » par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice.

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation est calculé sur la base des différentes évolutions du capital social, corrigées, le cas échéant, des détentions par le Groupe de ses propres actions.

Le résultat dilué par action est calculé en divisant le « Résultat – Part du Groupe » par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation majoré de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives.

### **2.14. Revenus des immeubles**

Les loyers sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée du bail. Les charges locatives refacturées et les charges locatives globales sont comptabilisées au fur et à mesure de leur engagement.

### **2.15. Résultat de cession des immeubles de placement**

Le résultat de cession d'immeubles de placement est obtenu par différence entre, d'une part, le prix de vente et les reprises de provision, et d'autre part, la valeur nette comptable consolidée augmentée des frais de cession et des pénalités de remboursement anticipé des emprunts adossés aux immeubles cédés.

### **2.16. Secteurs opérationnels**

Le secteur opérationnel est défini par IFRS 8 comme une composante d'une entité :

- qui se livre à des activités à partir desquelles elle est susceptible d'acquérir des produits des activités ordinaires et d'encourir des charges,
- dont les résultats opérationnels sont régulièrement examinés par le principal décideur opérationnel de l'entité en vue de prendre des décisions en matière de ressources à affecter au secteur et à évaluer sa performance, et
- pour laquelle des informations financières isolées sont disponibles.

Conformément à la norme IFRS 8 « Secteurs opérationnels », l'information sectorielle présentée est établie sur la base des données de gestion internes utilisées pour l'analyse de la performance des activités et l'allocation des ressources par le « Principal Décideur Opérationnel ».

Un secteur opérationnel est une composante distincte du Groupe qui est engagée dans la fourniture de produits ou services distincts et qui est exposée à des risques et une rentabilité différents des risques et de la rentabilité des autres secteurs opérationnels.

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

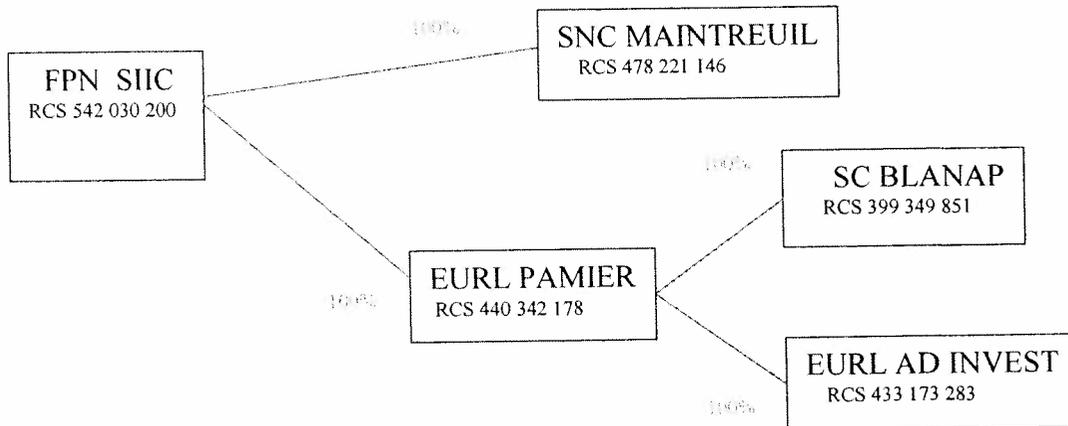
La direction envisage le résultat opérationnel, les politiques de risque, d'investissement, d'endettement et de rentabilité sur la globalité du site du Blanc Mesnil et le reporting en est organisé dans ce sens. Aussi n'est-il présenté qu'un seul secteur d'activité au titre de 2012.

### Note 3. Périmètre de consolidation

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

SOCIÉTÉS		2012		2011		Méthode de consolidation au 31/12/2011
		% contrôle	% d'intérêts	% contrôle	% d'intérêts	
SA	FPN S.I.L.C.					Société mère
SNC	MAINTREUIL	100%	100%	100%	100%	IG
EURL	PAMIER	100%	100%	100%	100%	IG
SC	BLANAP	100%	100%	100%	100%	IG
EURL	AD INVEST	100%	100%	100%	100%	IG

#### 3.1. Organigramme



Toutes les sociétés du groupe ont leur siège social au 15, rue de la Banque à Paris 2<sup>ème</sup> depuis le 15 mars 2012.

#### 3.2. Date de clôture

Les comptes consolidés couvrent la période du 1er janvier au 31 décembre 2012. L'ensemble des sociétés consolidées ont clôturé leurs comptes au 31 décembre 2012.

## Note 4. Notes annexes : bilan

### 4.1 Immeubles de placement et immobilisations corporelles

Variation de la valeur brute des immeubles de placements, des immobilisations en cours et des actifs corporels au 31 décembre 2012 :

En K€	Val. brute 31/12/2011	Acquisitions (1)	Variations de périmètre	Cessions	Virement Poste à Poste	Val. brute 31/12/2012
Actifs incorporels						-
Terrains					2 397	2 397
Constructions					27 746	27 746
Immobilisations encours		72			19	91
Autres actifs corporels	95					95
<b>TOTAL</b>	<b>95</b>	<b>72</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>30 162</b>	<b>30 329</b>

La colonne « Virement Poste à Poste » enregistre le reclassement en immeubles de placement de la totalité des immeubles destinés à la vente pour -30.162 K€.

A la clôture, tout le patrimoine immobilier du groupe a été reclassé en immeubles de placement car le projet de cession envisagé fin 2011 n'a pas abouti.

Au 31 décembre 2011, l'ensemble immobilier faisait l'objet d'une lettre d'intention et les prévisions intégraient un processus de cession au cours de l'exercice 2012 qui devait s'achever en 2013.

La stratégie de vente a été abandonnée au profit d'un projet de restructuration initié par la nouvelle direction.

N.B. Les terrains et constructions sont regroupés dans le poste « Immeubles de placement ».

Variation des amortissements et provisions sur immeubles de placement et actifs corporels au 31 décembre 2012 :

En K€	31/12/2011	Dotations amort.	Dotations dépréciations	Variation périmètre	Amortissement des immeubles destinés à la vente	Reprises dépréciation	Reprises suite à cession et mise au rebut	Virement de Poste à Poste	31/12/2012
Constructions		549	2 388			-2 977		16 196	16 156
Actifs corporels	38		8						46
<b>TOTAL</b>	<b>38</b>	<b>549</b>	<b>2 396</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-2 977</b>	<b>0</b>	<b>16 196</b>	<b>16 202</b>

De même que pour les valeurs brutes,, la colonne « Virement Poste à Poste » enregistre le reclassement en immeubles de placement des immeubles destinés à la vente pour -16 196 K€.

- Les valeurs brutes des immeubles de placement comprennent les trois immeubles de bureau (Ampère, Bonaparte et Continental) et un immeuble de partie commune contenant le restaurant inter-entreprise (RIE). L'acquisition des parties dans lesquelles se situent le RIE au syndicat des copropriétaires (détenu par le Groupe à 98%) est retardée par une procédure entreprise par quelques copropriétaires minoritaires (litige décrit dans la note 9.2 Litige avec des copropriétaires sur la vente du bâtiment des services généraux ).

L'immeuble Ampère du Centre d'affaires Paris Nord du Blanc Mesnil est pris en crédit-bail pour la quote-part présente sous la société AD INVEST. La valeur de cette quote-part d'immeuble au 31 décembre 2012 ressort à 1 320 K€, en tenant compte des amortissements et des dépréciations, contre 2 660 K€ au 31 décembre 2011.

Au 31 décembre 2012, compte tenu de l'expertise réalisée par DTZ, les immeubles de placement ont fait l'objet d'une reprise de provision nette de 41 K€

Dotation aux amortissements des immeubles de placement	(549)
Dotation aux dépréciations des immeubles de placement	(2 388)
Reprise des dépréciation des immeubles de placement	<u>2 978</u>
<b>Reprise nette de provision</b>	<b>41</b>

**Au 31/12/2011**

Variation de la valeur brute des immeubles de placements, des immobilisations en cours et des actifs corporels au 31 décembre 2011 :

En K€	Val. brute 31/12/2010	Acquisitions (1)	Variations de périmètre	Cessions	Transfert	Val. brute 31/12/2011
Actifs incorporels	-	-	-	-	-	-
Terrains	2 392	5	-1	-	-2 397	0
Constructions	27 709				-27 709	0
Immobilisations encours	172		-	-	-172	0
Autres actifs corporels	98			-3	-	95
<b>TOTAL</b>	<b>30 371</b>	<b>5</b>	<b>-1</b>	<b>-3</b>	<b>- 30 278</b>	<b>95</b>

(1) Correspondent aux travaux

Variation des amortissements et provisions sur immeubles de placement et actifs corporels au 31 décembre 2011 :

En K€	31/12/2010	Dotations amort.	Dotations dépréciations	Variation périmètre	Reprises dépréciation	Reprises suite à cession et mise au rebut	Transfert	31/12/2011
Constructions	8 120	899	8 490		- 1 313		- 16 196	0
Actifs corporels	31	9			-	-2		38
<b>TOTAL</b>	<b>8 151</b>	<b>908</b>	<b>8 490</b>	<b>-</b>	<b>- 1 313</b>	<b>-2</b>	<b>-16 196</b>	<b>38</b>

En 2011, les dotations aux dépréciations des immobilisations (8.490 K€) se décomposent ainsi :

Immeuble	Dépréciation (en K€)
Restaurant Inter Entreprises	4.090
Ampère	3.285
Continental	591
Bonaparte	524
<b>TOTAL</b>	<b>8.490</b>

Quant aux reprises de dépréciation (1.313 K€), elles concernaient les lots de l'immeuble Ampère de la société AD INVEST.

#### 4.2 Immeubles destinés à la vente

en K€	31/12/2011	Cession	Transfert	31/12/2012
Immeubles destinés à la vente	13966		-13 966	0

Se reporter au § 4.1 concernant les immeubles de placements et immobilisations corporelles.

#### 4.3 Actifs financiers

Les actifs financiers se répartissent comme suit entre les différentes catégories prescrites par IFRS 7 :

Actifs financiers en K€	31/12/2012				Total bilan
	Actifs en juste valeur par compte de résultat	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	
Actifs financiers non courants	-	-	217	0	217
Clients et comptes rattachés	-	-	1 346		1 346
Autres créances	-	-	1 961		1 961
Autres actifs courants	-	-	310		310
Trésorerie et équivalents de trésorerie	230	-	-	-	230
<b>Total</b>	<b>230</b>	<b>-</b>	<b>3 834</b>	<b>-</b>	<b>4 064</b>

Actifs financiers en K€	31/12/2011				Total bilan
	Actifs en juste valeur par compte de résultat	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	
Actifs financiers non courants	-	-	406	3 528	3 934
Clients et comptes rattachés	-	-	1 024		1 024
Autres créances	-	-	1 542		1 542
Autres actifs courants	-	-	46		46
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5	-	-	-	5
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>3 018</b>	<b>3 528</b>	<b>6 551</b>

Les profits et pertes enregistrés en capitaux propres et en résultat sur les titres disponibles à la vente se présentent comme suit :

en K€	31/12/2012			31/12/2011	
	Profit ou Perte inscrit en Capitaux Propres	Profit ou Perte transféré des Capitaux Propres en Résultat	Plus-value de cession	Profit ou Perte inscrit en Capitaux Propres	Profit ou Perte transféré des Capitaux Propres en Résultat
Actifs financiers disponibles à la vente	-	-1 548	2074 (dont 1 548 K€ recyclés en résultat)	64	-

Le 11 Décembre 2012, les titres VENUS acquis pour 1 980 K€ ont été cédés pour 4 054 K€ à FIPP par compensation avec la dette de FPN envers FIPP d'un montant équivalent.

Conformément à IAS 39, les titres VENUS qui avaient été classés en "Actifs disponibles à la vente" ont été évalués chaque année en juste valeur, la variation étant comptabilisée en capitaux propres (réserves). Sur plusieurs années ces titres ont donc été réestimés de 1 548 K€ par les réserves (dont 64 pour l'année 2011). IAS 39 exige qu'au moment de la vente, ces réserves soient recyclées en résultat permettant de faire apparaître dans les comptes consolidés un résultat de cession exactement égal au résultat social.

Le résultat de cession des titres VENUS dans les comptes consolidés est donc égal au résultat social de 2074 K€ (prix de vente 4 054 K€ - coût d'acquisition 1 980 K€).

Le recyclage des réestimations des années passées en résultat de - 1548 K€ est présentée dans les autres éléments du résultat global sur une ligne spécifique : "Recyclage en résultat des réserves sur actifs financiers disponibles à la vente cédés".

#### 4.3.1 Actifs financiers non courants

##### Au 31 décembre 2012

Actifs financiers en K€	31/12/2011	Augmentations	Transfert	Diminutions	Reclassement	31/12/2012	Echéance		
							à un an ou plus	de 1 an à 5 ans	à plus de 5 ans
Avance preneur Crédit Bail	191	-	-	51	140	-	0	-	-
Dépôt de garantie versée	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fonds de roulement versés aux synd	215	1	-	-	-	217	217	-	-
Actifs disponibles à la vente	3 528	-	-	3 528	-	-	-	-	-
<b>TOTALS</b>	<b>3 934</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>3 579</b>	<b>140</b>	<b>217</b>	<b>217</b>	<b>0</b>	<b>-</b>

Les dépôts (fonds de roulement) concernent les sommes versées aux syndicats des immeubles exploités.

Les actifs disponibles à la vente concernent les titres VENUS cédés. Se reporter au § 4.2.

### Au 31 décembre 2011

Actifs financiers en K€	31/12/2010	Augmentations	Transfert	Diminutions	31/12/2011	Echéance		
						à un an au plus	de 1 an à 5 ans	à plus de 5 ans
Avance preneur Crédit Bail	234	-	-	43	191	191	-	-
Dépôt de garantie versée		-	-	-	-	-	-	-
Fonds de roulement versés aux syndicats	216	-	-	1	215	215	-	-
Titres immobilisés			3 528	-	3 528	-	3 528	-
<b>TOTAUX</b>	<b>450</b>	<b>-</b>	<b>3 528</b>	<b>44</b>	<b>3 934</b>	<b>406</b>	<b>3 528</b>	<b>-</b>

#### 4.3.2 Clients et comptes rattachés et autres actifs courants

### Au 31 décembre 2012

en K€	31/12/2012					
	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	1 974	628	1 346	1 346	-	-
Autres créances	1 961	-	1 961	1 961	-	-
Autres actifs courants	310		310	310		
<b>TOTAUX</b>	<b>4 245</b>	<b>628</b>	<b>3 617</b>	<b>3 617</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Les « Autres créances » au 31 décembre 2012, sont composées principalement de :

- Créances de TVA pour 685 K€ ;
- Créance sur un locataire au titre de travaux effectués pour son compte 112 K€ ;
- Avances sur travaux (UFFI) pour 91 K€ ;
- Fournisseurs avoirs à recevoir pour 47 K€ dont les redevances de charges 2011 et 2012
- Avance au Syndic pour 720 K€
- Créances diverses pour 127 K€ (dont un produit à recevoir issu d'un protocole d'accord de 24 K€).

### Au 31 décembre 2011

en K€	31/12/2011					
	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	1 370	346	1 024	1 024	-	-
Autres créances	1 542	-	1 542	1 430	74	38
Autres actifs courants	45		45	45		
<b>TOTAUX</b>	<b>2 957</b>	<b>346</b>	<b>2 611</b>	<b>2 499</b>	<b>74</b>	<b>38</b>

Les « Autres créances » au 31 décembre 2011, étaient composées principalement de :

- Créances de TVA pour 611 K€ ;
- Créance sur un locataire au titre de travaux effectués pour son compte 125 K€ ;
- Créance acquise à la suite de la condamnation de l'ancien gestionnaire ADYAL pour 489 K€ ;
- Avances sur travaux (UFFI) pour 91 K€ ;
- Fournisseurs avoirs à recevoir pour 162 K€ dont les redevances de charges 2011 pour 78 K€ et des avoirs à recevoir de l'ancien sous-traitant de ménage pour 76 K€ ;
- Fournisseurs débiteurs pour 7 K€ ;
- Créances diverses pour 57 K€ (dont un produit à recevoir issu d'une décision judiciaire de 49 K€).

#### 4.3.3 Trésorerie et équivalents de trésorerie

en milliers d'€	Valeur nette au 31/12/2012	Valeur nette au 31/12/2011
Actions cotées	1	1
Sicavs monétaires		
Disponibilités	229	4
<b>Total des actifs financiers de transaction</b>	<b>230</b>	<b>5</b>

#### 4.3.4 Juste valeur des actifs financiers

Les soldes des postes clients, « autres créances » et « autres actifs courants » constituent une bonne évaluation de leur juste valeur ; en effet, en cas d'existence d'indices de perte de valeur (impayés clients, autres créances non recouvrables, ou jugement défavorable), une dépréciation est constatée, afin d'ajuster le montant de la créance à celui de l'entrée de ressource potentiellement envisageable.

en K€	31/12/2012		31/12/2011	
	Total Juste valeur	Total au bilan	Total Juste valeur	Total au bilan
Actifs financiers non courants	217	217	3 934	3 934
Clients et comptes rattachés	1 346	1 346	1 024	1 024
Autres créances	1 961	1 961	1 542	1 542
Autres actifs courants	310	310	45	45
Trésorerie et équivalents de trésorerie	230	230	5	5
<b>Total</b>	<b>4 064</b>	<b>4 064</b>	<b>6 550</b>	<b>6 550</b>

#### **4.4 Capitaux propres**

Au 31 décembre 2012, le capital social est composé de 4 344 218 actions pour un montant global de 15.000.000 €. Il est entièrement libéré. Les actions sont nominatives ou au porteur.

#### **La structure du Capital**

L'Assemblée Générale Ordinaire s'étant tenue le 23 mai 2012 qui a constaté la présence de 21,70% des actionnaires présents ou représentés fut l'Assemblée ayant rassemblée le plus d'actionnaires.

#### **Les Actionnaires**

Sur la base des dernières déclarations de franchissements de seuils portées à notre connaissance, l'identité des actionnaires, personnes physiques ou morales, détenant directement ou indirectement, seul ou de concert, au 31 décembre 2012 plus de 5 %, 10%, 15%, 20%, 25%, 33,33 %, 50%, 66,6%, 90% et 95% du capital social ou des droits de vote aux Assemblées Générales est la suivante :

Par des courriers reçus les 21 et 25 septembre 2012 par l'Autorité des Marchés Financiers, Jean-François Ott a déclaré, à titre de régularisation, avoir franchi en hausse les seuils des 5% du capital et des droits de vote de la société FONCIÈRE PARIS NORD.

Ces franchissements sont intervenus le 29 juin dernier, indirectement par l'intermédiaire des sociétés luxembourgeoises OTT & CO et OTT PROPERTIES, via l'achat de titres sur le marché.

A cette date, Monsieur Jean-François OTT détenait indirectement 266 776 actions soit 6,14% du capital et des droits de vote de FONCIÈRE PARIS NORD.

Jean-François OTT a informé l'Autorité des Marchés Financiers d'un mouvement d'actions FONCIÈRE PARIS NORD entre des sociétés de son groupe le 12 mars 2013. Il a précisé détenir, à cette date, indirectement, par l'intermédiaire de la société OTT PROPERTIES et la société de droit chypriote VANDOMIA ENTERPRISES COMPANY Limited qu'il contrôle, 266 776 actions représentant autant de droits de vote, soit 6,14% du capital et des droits de vote de la société.

A l'occasion de cette opération, la société anonyme de droit luxembourgeois OTT & CO contrôlée Jean-François OTT, a cédé l'intégralité des actions FONCIÈRE PARIS NORD qu'elle détenait, soit 216 776 actions, au profit de la société VANDOMIA ENTERPRISES COMPANY Limited et a précisé ne plus détenir plus aucune action de cette société.

#### 4.5 Provisions pour risques et charges

en milliers d'€	Valeur nette au 31/12/2012	Valeur nette au 31/12/2011
Provisions pour risques et charges	-	57
Dettes fiscales et sociales	-	-
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>57</b>

Se reporter au § 9.2 concernant les litiges.

#### 4.6 Passifs financiers

##### 4.6.1 Détail des passifs financiers

Au 31 décembre 2012, le montant total des passifs financiers courants et non courants s'élève à 11 484 K€ contre 14 737 K€ au 31 décembre 2011. L'endettement net, calculé par différence entre les passifs financiers bruts et la trésorerie et équivalents de trésorerie, ressort à 11 254 contre 14 732 K€ au 31 décembre 2011.

Dettes en milliers d'€	31/12/2012	31/12/2011
<b>Passifs non courants</b>		
Emprunts obligataires convertibles	0	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit > 1 an	0	0
Emprunts et dettes financières diverses	0	5 652
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>	<b>0</b>	<b>5 652</b>
<b>Passifs courants</b>		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an (1)	6 593	6 602
Emprunts et dettes financières diverses < 1 an	4 875	2 448
Intérêts courus	16	35
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS</b>	<b>11 484</b>	<b>9 085</b>
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>11 484</b>	<b>14 737</b>

Afin amélioré la comparaison entre 2012 et 2011, un reclassement a été effectué en 2011 pour un montant de 420 K€, de la dette fournisseur vers les emprunts et dettes financières a moins d'un an.

Depuis l'exercice 2009, les emprunts du groupe ont fait l'objet de report du remboursement du capital dans l'attente de renégociations des échéances d'emprunt et de crédit-bail.

Ces reports de fait des remboursements de capital et l'absence d'accord formalisé avec les établissements financiers au 31 décembre 2012 constituent une entorse formelle aux termes des contrats d'emprunts, susceptibles d'entraîner la déchéance de leur terme et la demande de leur remboursement anticipé.

Aussi, conformément à la stricte application de la norme IAS 1, l'ensemble du capital restant dû des emprunts bancaires soit 11 468 K€ (y compris emprunt issu du retraitement crédit-bail) ont été reclassés en passif financier courant au 31 décembre 2012. Ce reclassement ne préjuge évidemment en rien de l'exigibilité de l'entièreté des emprunts dans le délai de 12 mois.

#### Les emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit

Les emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit incluait en 2011 :

- Les emprunts proprement dits pour 6.602 K€ ;
- Le crédit-bail auprès de FIPP pour 2448 K€.

Au cours de l'exercice 2011, CICOBAIL a cédé le contrat de crédit-bail à la société FIPP qui n'est pas un établissement financier aussi cet encours a-t-il été reclassé en emprunts et dettes financières diverses pour 2 448 K€ au 31 décembre 2011.

Au 31 décembre 2012, le capital restant dû des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (.6 593 K€) est soumis uniquement à des taux variables d'intérêt

#### Les emprunts et dettes financières diverses

Le crédit-bail est à taux variable, avec une possibilité de passage à un taux fixe (pour une période de 3, 4, 5 ans pour moitié, jusqu'à la fin du contrat pour l'autre moitié, le tout sur une base TEC 10 + 1,65 %).

Le contrat de crédit-bail est soumis au paiement d'un loyer conditionnel, basé sur l'indice du coût de la construction.

La levée d'option est prévue contractuellement en juillet 2015 pour un montant de 1 €.

Date de fin d'emprunt	Changement de Taux	Nature du Taux	Taux d'Intérêt Effectif au 31/12/12	INTEREIS 2012	Valeur au 31/12/2012 (en K€)	Parts			
						< 3 mois	> 3 mois et < 1an (en K€)	>1 an et < 5 ans (en K€)	à 5 ans (en K€)
<b>Taux Variables</b>									
juin 2017	Trimestriel	EURIBOR 3M + 1,3%	2,849%		2 969	2 969			
mars - 2023	Trimestriel	EURIBOR 3M + 1,88%	3,598%		1 879	1 879			
mars - 2023	Trimestriel	EURIBOR 3M + 1,25%	3,386%		1 745	1 745			
				0	6 593	6 593			
<b>Crédit Bail</b>									
juillet 2015		Fixe	5,990%		2 504	2 504			
<b>C/C FIPP</b>		Fixe	4,000%		2 371	2 371			
<b>TOTAL</b>					11 468	11 468			

Il n'existe aucun produit dérivé.

#### 4.6.2 Juste valeur des passifs financiers

S'agissant des découverts, des dettes fournisseurs, dépôts et cautionnements et des dettes fiscales et sociales qui sont pour l'essentiel des dettes courantes, les valeurs bilantielles sont exprimées aux coûts, qui sont quasi identiques à leur juste valeur.

en K€	31/12/2012		31/12/2011	
	Total Juste valeur	Total au bilan	Total Juste valeur	Total au bilan
Passifs financiers non courants	-	-	5 652	5 652
Passifs financiers courants	11 484	11 484	9 085	9 085
Dépôts et cautionnement	250	250	256	256
Fournisseurs	3 737	3 737	1 667	1 667
Dettes fiscales et sociales	3 397	3 397	2 018	2 018
Autres dettes	652	652	694	694
Autres passifs courants	-	-	30	30
<b>Total</b>	<b>19 520</b>	<b>19 520</b>	<b>19 403</b>	<b>19 403</b>

#### 4.7 Echéancier des dettes

##### Au 31 décembre 2012

en milliers d'€	TOTAL	Echéance à 1 an au plus	Echéance de 1 à 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Emprunts et dettes fin. auprès des établissements de crédit (1)	6 609	6 609	-	-
Emprunts et dettes divers	4 875	4 875	-	-
Dépôts et cautionnements	250	250	-	-
Dettes fournisseurs	3 737	3 737	-	-
Dettes fiscales et sociales	3 397	3 397	-	-
Autres dettes	652	652	-	-
Autres passifs courants	0	0	-	-
<b>TOTAUX</b>	<b>19 521</b>	<b>19 521</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Analyse du poste dettes fiscales et sociales :

- Dettes de taxes foncières pour 2.467 K€ ;
- Dettes de TVA pour 649 K€ ;
- Dette de taxe sur les bureaux pour 239 K€ ;
- Charges de personnel pour 40 K€ ;
- Dettes diverses pour 2 K€.

Analyse du poste Autres dettes :

- Dette au titre du crédit-bail (Taxe foncière, pénalités d'intérêt, frais de procédure,...) pour 78 K €
- Clients avoirs à établir pour 428 K€ dont 320 K€ au titre des redevances de charges 2009, 2010, 2011 ;
- Clients créditeurs pour 100 K€ ;
- Gestionnaires d'immeubles pour 20 K€ ;
- Dettes diverses pour 26 K€.

### Au 31 décembre 2011

en milliers d'€	TOTAL	Echéance à 1 an au plus	Echéance de 1 à 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Emprunts et dettes fin. auprès des établissements de crédit (1)	6 637	6 637	-	-
Emprunts et dettes divers	8 100	2 448	5 652	-
Dépôts et cautionnements	256	256	-	-
Dettes fournisseurs	1 667	1 667	-	-
Dettes fiscales et sociales	2 018	2 018	-	-
Autres dettes	694	694	-	-
Autres passifs courants	30	30	-	-
<b>TOTAUX</b>	<b>19 403</b>	<b>13 751</b>	<b>5 652</b>	<b>-</b>

(1) dont aucun découvert bancaire et des intérêts courus pour 34 K€ au 31 décembre 2011.

#### Analyse du poste dettes fiscales et sociales :

- Dettes de taxes foncières pour 1.540 K€ ;
- Dettes de TVA pour 352 K€ ;
- Dette de taxe sur les bureaux pour 88 K€ ;
- Charges de personnel pour 37 K€ ;
- Dettes diverses pour 2 K€.

#### Analyse du poste Autres dettes :

- Dette au titre du crédit-bail (Taxe foncière, pénalités d'intérêt, frais de procédure,...) pour -80 K€.
- Clients avoirs à établir pour 504 K€ dont 494 K€ au titre des redevances de charges 2009, 2010, 2011 ;
- Clients créditeurs pour 84 K€ ;
- Gestionnaires d'immeubles pour 22 K€ ;
- Dettes diverses pour 4 K€.

## NOTE 5. Notes annexes : compte de résultat

### Revenus nets des immeubles

en milliers d'€	31/12/2012	31/12/2011
Loyers	1 322	1 252
Charges locatives refacturées	855	1 108
Charges locatives globales	-2 932	-3 118
<b>Revenus nets des Immeubles</b>	<b>-755</b>	<b>-758</b>

L'évolution du chiffre d'affaires est expliquée dans la note 1.1.

### 5.1 Résultat opérationnel

	31/12/2012	31/12/2011
Résultat des activités annexes	(87)	83
Résultat de cession des immeubles destinés à la vente		
Frais de personnel	(207)	(137)
Autres frais généraux	(372)	(250)
Autres produits et autres charges	(1 045)	7
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(549)	(899)
Dotation aux dépréciations des immeubles de placement	(2 388)	(8 490)
Reprise de dépréciations des immeubles de placement	2 978	1 313
Dotations aux autres amortissements et provisions	(422)	(164)
Reprises aux autres amortissements et provisions	190	662
<b>Charges nettes d'exploitation</b>	<b>(1 902)</b>	<b>(7 875)</b>
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>(2 657)</b>	<b>(8 633)</b>
Résultat de cession d'immeubles de placements		
Résultat de cession des actifs disponibles à la vente	2 074	
Résultat de variation de périmètre		3
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(583)</b>	<b>(8 630)</b>

Les charges nettes d'exploitation ressortent à -1 902 K€ sur l'exercice 2012, en comparaison de - 7.875 K€ pour l'exercice 2011. Les principales variations sont les suivantes :

- Résultat des activités annexes (RIE) passé de +83 K€ à -87K€ car l'accord qui permettait jusque 2011 de facturer des loyers n'a pas été reconduit en 2012,
- Augmentation des frais de personnels du fait de l'embauche courant 2011 du personnel d'entretien utilisé,
- amortissement et dépréciation en 2011 nettes des reprises de - 8 076 K€ contre +41 K€ en 2012 en fonction des expertises de DTZ. Cette variation s'explique essentiellement par la forte diminution de la valeur des immeubles de placement entre 2010 et 2011 (21 981 K€ contre 13 966 K€) alors qu'entre 2011 et 2012 l'évaluation des immeubles est comparable.

- autres produits et charges de - 1 045 K€ en 2012 correspondant :
  - o à des pertes sur créances irrécouvrables pour 127 K€,
  - o à des règlements de litiges avec ADYAL pour 497 K€ et EUROSOFT pour 96 K€ (se reporter au § 9.2 sur les litiges),
  - o à des pénalités sur la taxe foncière pour 316 K€.

Les dotations nettes des reprises de dépréciation des comptes clients sont de - 281 K€ en 2012 contre + 102 K€ en 2011.

Le produit ou la charge net sur les créances courantes :

- s'élèvent à - 408 K€ fin 2012 (- 127 K€ de créances irrécouvrables - 281 K€ de dotations nettes des reprises) contre + 102 K€ en 2011.

Concernant le résultat de cession sur les actifs disponibles à la vente, il s'agit des titres VENUS. Se reporter au § 4.2.

## 5.2 Résultat net

	31/12/2012	31/12/2011
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(583)</b>	<b>(8 630)</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	(1)	(1)
Coût de l'endettement financier brut	(195)	(402)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(196)</b>	<b>(403)</b>
<b>Autres Produits et Charges Financiers</b>	<b>(113)</b>	<b>(4)</b>
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>(892)</b>	<b>(9 037)</b>
Impôt sur les sociétés	0	0
<b>Résultat net</b>	<b>(892)</b>	<b>(9 037)</b>
part du groupe	(892)	(9 037)

La diminution des frais financiers provient essentiellement de la variation des taux d'intérêt variables sur emprunt

En définitive le résultat net déficitaire ressort à - 892 K€ pour l'exercice 2012 contre - 9037 K€ pour l'exercice 2011.

## 5.3 Charge d'impôt au 31 décembre 2012

Compte tenu des résultats déficitaires, aucune des sociétés du Groupe ne paye d'impôt sur les sociétés.

Conformément à IAS 12, compte tenu des perspectives, aucune créance d'impôt différé n'a été activée du fait des déficits fiscaux accumulés. Le montant de ces déficits fiscaux non activés s'élève à 51 298 K€

## NOTE 6. Secteurs opérationnels

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

Au 31 décembre 2012, le patrimoine immobilier du Groupe représente une surface totale de 52.598 m<sup>2</sup> répartie de la manière suivante :

Nature du patrimoine			Situation géographique		
	31/12/2012	31/12/2011		31/12/2012	31/12/2011
Bureaux (dont 4377m <sup>2</sup> de réserves)	48 587 m <sup>2</sup>	48 587 m	Paris	0 %	0 %
Habitations			Région Parisienne	100 %	100 %
Surfaces commerciales			Province	0 %	0 %
Services généraux (dont RIE)	4 011 m <sup>2</sup>	4 011 m <sup>2</sup>			
<b>Total (1)</b>	<b>52 598 m<sup>2</sup></b>	<b>52 598 m<sup>2</sup></b>			

La surface totale d'environ 52 000m<sup>2</sup> inclus 4.600 m<sup>2</sup> de bureaux et 370 m<sup>2</sup> de réserves et de locaux techniques qui font l'objet d'un financement en crédit-bail.

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 de 2012.

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

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

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

Aussi n'est-il présenté qu'un seul secteur d'activité au titre de 2011 et 2012.

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

## Compte de résultat par secteur d'activité

Au 31 décembre 2012

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hotels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Revenus locatifs	1 322	-	-	-	-	1 322
Charges locatives refacturées	855	-	-	-	-	855
Charges locatives globales	(2 932)	-	-	-	-	(2 932)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>(755)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(755)</b>
Dotations aux amortissements des immeubles	(549)	-	-	-	-	(549)
Dotation aux dépréciation pour perte de valeur des immeubles	(2 388)	-	-	-	-	(2 388)
Reprise aux provisions sur immeubles	2 978	-	-	-	-	2 978
Résultat de cessions d'immeubles de placement	-	-	-	-	-	-
<b>Résultat sectoriel</b>	<b>(714)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(714)</b>
Revenus des autres activités (1)	(87)	-	-	-	-	(87)
Frais de personnel	(206)	-	-	-	-	(206)
Autres frais généraux	(372)	-	-	-	-	(372)
Autres produits et charges	(1 045)	-	-	-	-	(1 045)
Dotations autres amortissements et provisions	(422)	-	-	-	-	(422)
Reprises autres amortissements et provisions	190	-	-	-	-	190
Coût de l'endettement net	(196)	-	-	-	-	(196)
Autres produits et charges financiers	(113)	-	-	-	-	(113)
Résultat de variation de périmètre	-	-	-	-	-	-
Autres produits et charges hors exploitation	2 074	-	-	-	-	2 074
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>(892)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(892)</b>
Impôt sur les sociétés	-	-	-	-	-	-
<b>Résultat net</b>	<b>(892)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(892)</b>

## NOTE 7. Engagements hors bilan

### 7.1 Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé

#### 7.1.1 Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés liés au périmètre du groupe	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	31/12/2012 montant en K€	31/12/2011 montant en K€
Engagements de prise de participations	Néant	Néant	Néant
Engagements sur les entités ad hoc non consolidées mais susceptibles d'avoir des effets significatifs sur les états financiers	Néant	Néant	Néant
Autres	Néant	Néant	Néant

#### 7.1.2 Engagements reçus

Engagements hors bilan reçus liés au périmètre du groupe	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	31/12/2012 montant en K€	31/12/2011 montant en K€
Engagements reçus dans des opérations spécifiques	Néant	Néant	Néant

### 7.2 Engagements hors bilan liés aux opérations de financement

#### 7.2.1 Engagements donnés

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

#### **Engagements hors bilan au 31/12/2012**

en milliers d' Euros	31/12/2012	31/12/2011
Cautions données par Foncière Paris Nord au profit des établissements financiers	6 668	6 668
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles achetés Montant de l'emprunt restant du majoré d'un coefficient 1,2	8 001	8 001
Hypothèques	2 000	
Nantissements des loyers commerciaux	6 668	6 668
Redevances de crédit bail restant à payer	2 003	2 088

En cas de résolution de son bail pour non-paiement d'échéances, la société AD INVEST serait redevable, en plus de ses arriérés, d'une indemnité égale à 120 % de valeur résiduelle financière de l'opération.

Au cours de la période, en garantie complémentaire du remboursement du prêt consenti par FIPP à FONCIERE PARIS-NORD (anciennement ADT SHIC) (prêt initialement accordé par la société Vénus à FONCIERE PARIS-NORD et ayant fait l'objet d'un apport en 2011), une hypothèque sur l'immeuble le Bonaparte a été consentie à hauteur de 2 000 K€.

Durée des engagements

en milliers d' Euros	total au 31/12/12	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Cautions données	6 668	6 668		
Hypothèques	8 001	8 001		
Nantissements des loyers commerciaux	6 668	6 668		
Redevances de crédit bail restant à payer	2 003	2 003		

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

Nantissements Garanties et Sûretés :

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

La société FONCIERE PARIS NORD avait nanti les parts sociales de la société VENUS qu'elle détenait en garantie de l'avance en compte courant consentie par FIPP.

Autres engagements

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

## **NOTE 8. Exposition aux risques**

L'exposition aux risques et aux facteurs d'incertitude et la gestion de ceux-ci sont explicités dans la note 2.4 « Facteurs de risques et d'incertitudes » du rapport de gestion sur les comptes de l'exercice 2012.

## **NOTE 9. Autres informations**

### **9.1 Juste Valeur des immeubles et Actif Net Réévalué**

#### Le Marché de l'immobilier professionnel

Le marché locatif de la 1ère couronne Nord enregistre une baisse de la demande placée de 36% en 2012 comparé à 2011. Les valeurs locatives prime et de 2ème main fléchissent alors que le loyer de 1<sup>ère</sup> main progresse. Le taux de vacance se positionne à 12%. En 2013, la production restera faible avec environ 36 000 m<sup>2</sup> de bureaux attendus. Dans les opérations livrables en 2014, environ 180 000 m<sup>2</sup> sont

actuellement disponibles. En 2015, 62 000 m<sup>2</sup> de bureaux pourraient venir alimenter le marché, principalement à Saint-Denis et Saint-Ouen. Sur le long terme, le développement des infrastructures comme l'extension de la ligne 14 jusqu'à Saint-Denis en 2017 et le développement du réseau de transports du Grand Paris d'ici 2025 pour l'ensemble de la Première Couronne Nord viendra dynamiser la production d'offres neuves sur ce marché et augmenter l'attrait de ce marché pour les grands groupes à la recherche d'une optimisation de leurs coûts immobiliers.

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

<b>1ere Couronne Nord</b>	<b>2012</b>	<b>évolution</b>
<b>Demande placée cumulée</b>	<b>100 900</b>	<b>-36%</b>
<b>Offre immédiate</b>	<b>262 000 m<sup>2</sup></b>	<b>-1%</b>
<b>Taux de vacance immédiat</b>	<b>12%</b>	
<b>Loyer prime</b>	<b>295 m<sup>2</sup>/ an</b>	<b>-8%</b>
<b>Loyer première main</b>	<b>256 m<sup>2</sup>/ an</b>	<b>+ 7%</b>
<b>Loyer seconde main</b>	<b>219 m<sup>2</sup>/ an</b>	<b>-7%</b>

Source : DTZ

### **Le site du Blanc-Mesnil**

Le Centre d'Affaires Paris Nord bénéficie d'une situation géographique privilégiée avec une desserte par les autoroutes A1 et A3 ainsi que par la N17 et N2. Il se situe à proximité de points névralgiques comme l'aéroport du Bourget à 2km, Garonor à 2km ou encore l'aéroport Roissy Charles de Gaulle à 10km.

En 2020, la ville du Blanc-Mesnil bénéficiera des aménagements prévus dans le cadre du projet « Grand Paris ». En effet, la ville du Blanc-Mesnil devrait être pourvue à cette date de deux stations de métro dont une au parc Jean Duclos, lequel se situe face au Centre d'Affaires Paris Nord. Le développement du réseau de transports en 1ere Couronne Nord et en particulier au Blanc-Mesnil augmentera l'attrait du site pour les entreprises désirant rationaliser leurs coûts immobiliers. Le Centre d'Affaires Paris Nord sera désormais à distance abordable pour les employés de ces entreprises dont les responsables n'hésiteront plus à franchir le pas pour s'installer en proche seconde Couronne Nord afin de bénéficier de loyers abordables en Seine-Saint-Denis et notamment au Blanc-Mesnil. Une mutation économique du territoire du Blanc-Mesnil qui est rendue possible par l'extension du métro en périphérie mais aussi qui se caractérise par la création, depuis quelques années, de quartiers ANRU qui transforment la ville en offrant des nouveaux logements à un prix « bon marché ». Il y a actuellement 17 nouveaux programmes de logements en cours au Blanc-Mesnil. Ces nouveaux programmes de logements dynamisent l'ensemble de la ville et attirent des personnes venues de l'extérieur. Cette rénovation urbaine caractérise l'attrait du Blanc-Mesnil envers les particuliers et les entreprises à court terme et à long terme.

### **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, 8 rue de l'Hôtel de Ville - 92522 Neuilly-Sur-Seine Cedex et valorisée selon des hypothèses existantes à la date du 31 décembre 2012.

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

L'expert immobilier a retenu les méthodes par DCF (discounted cash-flow), par capitalisation du revenu et par comparaison pour les bâtiments Ampère, Continental et services généraux et la méthode de la charge foncière pour le bâtiment Bonaparte.

La méthode par DCF (discounted cash-flow)

Les hypothèses suivantes ont été retenues :

- Pour l'Ampère et le Continental la durée du cash-flow s'étale sur 4 ans avec une indexation annuelle des loyers de + 2% et une progression des valeurs locatives : + 1%  
La probabilité de départ est fixée de 25 à 50 % selon les cas avec un vide locatif de 9 mois en cas de départ et un budget travaux de € 150/m<sup>2</sup>. Le taux de vacance structurelle est de 20%.  
La stratégie de commercialisation de la vacance temporaire est fixée avec un budget travaux de € 250/m<sup>2</sup>,  
Pour l'immeuble Ampère, est prévu une prise à bail de 3625 m<sup>2</sup> dans 12 mois, de 2440 m<sup>2</sup> dans 24 mois, de 3625 m<sup>2</sup> dans 36 mois.  
Pour le Continental, une prise à bail de 1633 m<sup>2</sup> dans 12 mois, de 921 m<sup>2</sup> dans 24 mois, de 1633m<sup>2</sup> dans 36 mois.

Taux de rendement de sortie : 10,50 %

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

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

La valeur locative des bureaux est fixée à € 90/m<sup>2</sup>/an, des réserves à € 35/m<sup>2</sup>/an, des parkings à € 300/m<sup>2</sup>/an.

Pour l'Ampère, est prévu pour les années 1 et 2, 743 639 € de travaux et 490 379 € pour le Continental.

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

On suppose une prise à bail à partir du 1<sup>er</sup> mars 2013 de Sweet Gym sur 743 m<sup>2</sup>

La stratégie de commercialisation de la vacance temporaire mise en place, avec un budget travaux de € 250/m<sup>2</sup>, est de 715 m<sup>2</sup> dans 30 mois.

Taux de rendement de sortie : 10,50 %

Taux d'actualisation des flux de loyers : 12 %

Taux d'actualisation des flux de revente : 12 %

La valeur locative du RIE est fixée à € 90/m<sup>2</sup>/an, des réserves (RDC) à € 45/m<sup>2</sup>/an, des bureaux à € 90/m<sup>2</sup>/an.

Les Travaux d'entretien à la première année sont établis à € 100/ m<sup>2</sup>

-La méthode par capitalisation du revenu

Taux de capitalisation :

-13,5 % pour l'Ampère

-12 % pour le Continental

-11,5 % pour les services généraux

-La méthode par comparaison

Valeur vénale unitaire € 300/m<sup>2</sup>/an pour l'Ampère

Valeur vénale unitaire € 350/m<sup>2</sup>/an pour le Continental  
 Valeur vénale unitaire € 350/m<sup>2</sup>/an pour les services généraux

-La méthode de la charge foncière

Cette méthode consiste à déterminer la valeur du terrain dans le marché actuel dans le cadre d'une démolition reconstruction. La méthode d'estimation objective est celle « compte à rebours » investisseur (calcul de la valeur d'une construction neuve moins les coûts de démolition, de reconstruction et des pertes de loyers sur la durée de démolition-construction). Cette méthode a été retenue pour l'immeuble Bonaparte, vacant depuis de nombreuses années car, semble-t-il, mal adapté aux besoins locatifs du secteur et qui est actuellement en cours de démolition.

Le prix de la charge foncière pour le Bonaparte est fixé à 133,33 € /m<sup>2</sup> SHON.

En tenant compte de ce qui précède, les biens immobiliers (y compris le RIE) détenus par le groupe ont été évalués à 14.000 K€ au 31 décembre 2012 contre 14.050 K€ au 30 juin 2012.

Détails des évaluations :

Ampère	5 600 000 €*
Continental	5 000 000 €*
Services généraux	1 400 000 €*
Bonaparte	2 000 000 €*
<b>TOTAL</b>	<b>14 000 000 €</b>

\*valeur vénale arbitrée

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

Capitaux propres consolidés part du groupe	(1.328 K€ )
VNC des immeubles	(14.078 K€)
Valorisation actuelle du patrimoine	14.000 K€
	-----
<b>ANR au 31/12/2012</b>	<b>(1.406 K€)/4 344 218</b>
Valeur de l'action =	0 €

**Au 31/12/2011, l'Actif Net réévalué hors droits se déterminait ainsi :**

Capitaux propres consolidés part du groupe	1.113 K€
VNC des immeubles	(13.966 K€)
Valorisation actuelle du patrimoine	13.966 K€
	-----
<b>ANR au 31/12/2011</b>	<b>1.113 K€/434.421.861</b>
Valeur de l'action	0,0026 €

## 9.2 Litiges

### Taxe Foncière

Plusieurs procédures ont été ouvertes le au cours de l'exercice 2012 pour les société PAMIER, BLANAP et AD INVEST concernant le niveau de taxe foncière.

Entité	Impôts	Années	Montants en jeu				Etat de la procédure
			Principal	Dégrèv. contentieux	Paiements effectués	Total	
SARL PAMIER	TVA	2011	73 709		0	73 709	Proposition du 26/3/13 acceptée tacitement. En attente d'AMR
SARL PAMIER	T. Foncière	2010	723 382		264 158	459 224	Les sommes sont placées de fait en sursis
SARL PAMIER	Majoration	2010	69 588		69 588	0	
SARL PAMIER	Frais	2010	500			500	
SARL PAMIER	T. Foncière	2011	755 748	49 304	239 767	466 677	Requête Tribunal Administratif du 19 décembre 2012 et sursis
SARL PAMIER	Majoration	2011	75 575	4 930	28 740	41 905	Requête Tribunal Administratif du 19 décembre 2012 et sursis
SARL PAMIER	T. Foncière	2012	770 002	50 986		719 016	Requête Tribunal Administratif du 19 décembre 2012 et sursis
SARL PAMIER	Majoration	2012	77 000	5 099	0	71 902	Requête Tribunal Administratif du 19 décembre 2012 et sursis
SC BLANAP	T. Foncière	2011	364 522		200 979	163 543	Echéancier respecté en cours
SC BLANAP	Majoration	2011	36 452		36 452	0	-
SC BLANAP	T. Foncière	2012	373 060			373 060	Réclamation du 13 novembre 2012 et sursis
SC BLANAP	Majoration	2012	37 306			37 306	Réclamation du 13 novembre 2012 et sursis
AD INVEST	T. Foncière	2012	38 456			38 456	-

**Ces procédures ont eu pour effet de suspendre la majorité des paiements. Seule la taxe foncière au titre de l'année 2011 sur la société BLANAP fait l'objet d'un échéancier à raison du règlement de 20 K€ par mois**

### Vérification de comptabilité

La SARL A.D. INVEST, filiale du Groupe, a fait l'objet d'une procédure de vérification de comptabilité concernant l'année 2005.

Se fondant sur un écart entre le chiffre d'affaires mentionné dans les comptes de l'exercice et celui porté sur les déclarations de chiffre d'affaires, l'administration fiscale a notifié en décembre 2008 un rappel de TVA de 54 K€ (hors intérêts et majorations s'élevant à 7 K€).

La société, assistée du cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre, a exercé l'ensemble des voies de recours et, suite à la mise en recouvrement des impositions contestées, a présenté en mars 2010 une réclamation contentieuse visant à obtenir leur dégrèvement et assortie d'une demande de sursis de paiement. Suite au rejet de cette réclamation par l'administration fiscale, le désaccord a été soumis au Tribunal Administratif de Paris. Ce dernier a débouté la requête de la Société qui va faire appel de cette décision.

Pour l'ensemble de ces motifs, le groupe n'a pas enregistré de provision qui concerne ce litige.

La EURL Pamier a quant à elle fait l'objet d'une procédure de vérification de comptabilité concernant l'année 2010 et 2011.

Se fondant sur un écart entre le chiffre d'affaires mentionné dans les comptes de l'exercice et celui porté sur les déclarations de chiffre d'affaires, l'administration fiscale a notifié un redressement de TVA de 69 537 €.

Autres litiges :

- **Litige avec ADYAL PM GESTION :**

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

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

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

Par un arrêt du 13 décembre 2012 notifié aux différentes sociétés le 21 février 2013, la cour d'appel a infirmé le jugement du tribunal de commerce du 31 mai 2012, a débouté FPN de toutes ses demandes, et l'a condamné à verser à la société Adyal la somme de 8000 euros à titre d'article 700 cpc.

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

- **Litiges avec EUROSOFTE :**

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

En effet, ce locataire a assigné en février 2009 la société PAMIER en réparation du préjudice subi, à la suite d'une rupture d'une canalisation d'eau. Par jugement du 14 avril 2010, le tribunal a condamné la société PAMIER au paiement de la somme de 65 k€. Cette dernière a interjeté appel et par une décision du 21 mars 2012, la cour d'appel a infirmé le jugement en ce qui concerne le montant des condamnations et a

condamné la société PAMIER au paiement de la somme de 55 k€ au titre de DI ainsi que 15 K€ à titre de DI en réparation du dommage survenu le 28 juin 2011, outre 2,5ke d'article 700 cpc. Une requête en rectification d'erreur matérielle a été déposée en juillet 2012 par EUROSOFTE car selon elle, la cour aurait omis de statuer sur sa demande de dommages et intérêts. Par arrêt rectificatif du 24 octobre 2012, la Cour a donc reformulé le dispositif de manière plus précise et a confirmé les condamnations : 55k € au titre des DI + 15ke à titre de DI en réparation du dommage + 2.5ke article 700 cpc.

Des saisies ont été pratiquées par la société Eurosoft entre les mains des locataires de PAMIER afin de recouvrer le montant des condamnations.

Par ailleurs, à la suite de problèmes de pompes de relevage et d'inondations dans son magasin, la société EUROSOFTE a assigné en février 2011 le syndicat des copropriétaires, une nouvelle fois en réparation des préjudices subis. Par jugement du 20 septembre 2012, le SDC a été condamné d'une part, au paiement des sommes de 19 K€ au titre des meubles et matériels informatiques endommagés et de 15 K€ au titre de la réfection des lieux. Le juge a ordonné une expertise comptable afin d'évaluer les préjudices immatériels invoqués par EUROSOFTE. L'expert devra déposer son rapport avant le 30 juin 2013.

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

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

Enfin, la société EUROSOFTE a également engagé à l'encontre de la société PAMIER et du SDC, des procédures aux fins de liquidation d'astreintes, astreintes qui avaient été fixées aux termes de décisions juridictionnelles les condamnant à effectuer des travaux sous un certain délai.

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

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

Par jugement exécutoire du TGI du 13 avril 2012, le Tribunal avait condamné le SDC principal du CAPN à payer à la société PLUS QUE PARFAIT au titre des factures impayées et d'indemnité de résiliation, la somme de 40 K€ et 34 K€ et le SDC AMPERE à payer les sommes de 56 K€ et de 63 K€. Par jugement du tribunal de commerce du 10 Juillet 2012, la société PAMIER avait été également condamnée à payer à la Société PLUS QUE PARFAIT la somme de 7k€. Ce même jugement condamnait la société PLUS QUE PARFAIT à payer à la société AD INVEST la somme de 1.953,81 Euros pour rupture abusive.

Le 28 décembre 2012, les sociétés PAMIER et PLUS QUE PARFAIT ont signé un protocole par lequel Pamier a accepté de verser, la somme de 180 k€, au titre du paiement de l'ensemble des sommes restant

dues par les deux SDC. Cette somme sera payable en 18 mensualités. De son côté, Plus que parfait s'est engagée à cesser toute poursuite à l'égard de PAMIER et des deux SDC.

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

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

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

La Société BAC SECURITE a assigné le SDC en paiement de la somme de 163 K€ correspondant au montant de ses factures de Septembre 2008 à Décembre 2008. Par jugement du 30 aout 2011, le SDC a été condamné à payer à Bac Sécurité la somme de 159 K€ à titre de solde de factures. Un appel a été interjeté. En ce qui concerne le règlement de la condamnation, la somme de 102 K€ avait été déjà séquestrée par l'ancien syndic et des saisies attributions ont été réalisées entre les mains des locataires pour le restant de la condamnation. La Cour a fixé son délibéré au 22 juin 2013.

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

La société BLANAP avait confié à la société API RESTAURANTION, l'exploitation du restaurant inter entreprise du centre d'affaire Paris Nord. L'exploitant ne payait pas de loyer à la société Blanap mais devait lui régler toutes les charges liées à l'exploitation et à l'occupation des locaux de telle façon que la société Blanap n'ait pas à les supporter. La société API a poursuivi l'exploitation du restaurant interentreprises mais n'a jamais procédé au règlement des charges d'exploitation. Dans ces conditions, la société Blanap a été contrainte de diligenter une procédure en paiement desdites charges. 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. Sur autorisation donnée par ordonnance sur requête en date du 29 juin 2012 la société BLANAP a fait procéder le 10 juillet 2012 à l'encontre de la société API à une saisie conservatoire de créance entre les mains de la Banque Populaire du Nord, en garantie du paiement de la somme de 342 k€. Par acte d'huissier en date du 17 juillet 2012 la société API a fait assigner la société BLANAP devant le juge de l'exécution en contestation de la saisie conservatoire. Par jugement rendu le 17 décembre 2012 le Juge de l'Exécution de la Cour d'Appel de Douai a ordonné la mainlevée de la saisie conservatoire pratiquée à la requête de la société BLANAP à l'encontre de la société API.

La société BLANAP a interjeté appel de cette décision du Juge de l'Exécution le 3 février 2013 devant la Cour d'Appel de Douai. La procédure est en cours.

### 9.3 Entités ad hoc

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

### 9.4 Parties liées

Au titre de l'exercice 2012 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 SIIC ;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 :   | Néant |

En K€ nature de prestation	Nom de l'entité liée	Nature du lien	Solde au bilan (1)	Impact sur résultat (2)
Fournisseurs	VENUS	Dirigeants/Administrateurs communs	-93	-41
Dépôts reçus	VENUS	Dirigeants/Administrateurs communs	-2	
Fournisseurs	ORCO PROPERTY	Dirigeants/Administrateurs communs	299	
Fournisseur	MIB Consulting	Dirigeants	23	19
Actif financier circulant	VENUS	Dirigeants/Administrateurs communs	4 054	
Emprunt courant	FIPP	Dirigeants/Administrateurs communs	-5 774	112
Dépôts donnés	FIPP	Dirigeants/Administrateurs communs	164	
Fournisseurs	FIPP	Dirigeants/Administrateurs communs	-90	
Dettes diverses	FIPP	Dirigeants/Administrateurs communs	-497	
Client / Loyers	SMALTO	Dirigeants/Administrateurs communs	16	24
Dépôts reçus	SMALTO	Dirigeants/Administrateurs communs	-8	
Emprunt Crédit-Bail	FIPP	Dirigeants/Administrateurs communs	-2 003	30
Trésorerie (Actions)	SMALTO	Dirigeants/Administrateurs communs	2	

## **9.5 Effectifs**

L'effectif du Groupe, hors employés d'immeubles, est de 6 personnes (1 mandataire, 5 non cadre) au 31 décembre 2012.

La rémunération nette versée pour l'exercice 2012 aux organes de direction s'élève à 41 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

## **9.6 Résultat par action**

Le résultat non dilué ou dilué par action part du groupe s'élève à -0,21 € au 31 décembre 2012 ( le nombre moyen d'actions pondéré étant de 4 344 218 et le résultat consolidé est de – 892 K€) Au 31 décembre 2011, le résultat non dilué ou dilué par action part du groupe était de – 0,02 €.

## **9.7 Evénements postérieurs au 31 décembre 2012**

### **Levée d'option du crédit-bail**

Le 19 avril 2013, la SARL AD INVEST a levé l'option sur le crédit-bail auprès de son crédit bailleur FIPP pour un montant de 1 170 750 €.

Cette levée d'option fait l'objet d'un paiement différé.

### **Internalisation des services aux utilisateurs**

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

### **Préavis de départ locataire**

Fin mars 2013, les Sociétés SMALTO et CALDIC, locataires du bâtiment Ampère ont signifié à la société BLANAP leur préavis de départ par acte extrajudiciaire pour la fin du mois de septembre 2013.

La direction de FONCIERE PARIS NORD s'est rapprochée de ces deux sociétés afin de mieux comprendre les raisons de leur départ. Des propositions doivent être faites prochainement afin de maintenir ces deux sociétés.

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

Foncière Paris Nord a pris connaissance de la décision de la commission des sanctions de l'AMF du 5 juin 2013 qui prononce à son encontre une pénalité de 50 000 euros.

\*\*\*\*\*